METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR
Département du Var

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°6

Règlement

Table des matières

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA 17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIUA 26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV 65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 71
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 77
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 86
Annexe 1 :Essences recommandées pour les plantations et les haies 93
Annexe 2 :Liste des éléments remarquables du paysage 95

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

.ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de LA VALETTE DU VAR.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelles et forestières.

Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

La zone IUA

Cette zone correspond au centre ancien de la Valette. Les bâtiments sont construits en ordre continu et les présentes règles visent à sauvegarder la forme urbaine traditionnelle.

Cette zone comprend un **secteur IUAa** délimitant l'esplanade Général de Gaulle

La zone IIUA

Cette zone correspond à la partie de l'agglomération comprenant des constructions plus récentes implantées en ordre continu le long des Avenues du Char Verdun, Duchatel, Pasteur et Trémolières. Elle comprend un **secteur IIUAa** à proximité du cimetière où la hauteur est diminuée d'un niveau

La zone UB

Dans cette zone, les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu. C'est une zone à dominante d'habitat qui comprend et admet les activités compatibles avec le caractère résidentiel.

La zone UB comprend deux **secteurs UBa et UBb** correspondant principalement aux ensembles des grandes opérations de l'après guerre (grands ensembles locatifs sociaux, résidences en copropriété, grands équipements collectifs), caractérisées par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 50 à 70 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres.

La zone UB comprend également un **secteur UBc** qui concerne l'îlot du Domaine de la Baume au Nord Ouest du centre ville ainsi qu'un **secteur UBd** qui concerne un ensemble de parcelles situés autour du carrefour des Avenues Mirasouleou et le long de l'Avenue Anatole France.

La zone UC

Dans cette zone, les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu. C'est une zone à dominante d'habitat qui comprend et admet les activités compatibles avec le caractère résidentiel.

La zone UC comprend :
- un secteur UCa correspondant au Nord-Ouest du quartier de la Coupiane et où les règles de hauteur concernant les équipements publics sont particulières.
- **un secteur UCb** correspondant aux quartiers d'habitat groupé de la ZAC de Baudouvin et où les règles de densité sont supérieures

La zone UD

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire où les constructions sont bâties en ordre discontinu.

Elle comprend :

- **un secteur UDa** correspondant au quartier du Prieuré
- **un secteur UDf** correspondant aux quartiers d'habitat de faible densité non raccordés au réseau d'assainissement collectif (Partegal, Tourris, Thouar)
- **un secteur UDg**, correspondant à l'emprise du domaine des Gueules Cassées

La zone UF

Il s'agit de la zone concernée par le projet de renouvellement urbain dit Famille Passion aux Espaluns, de part et d'autre de l'Avenue de l'Université.

Elle comprend :

- un secteur UFb correspondant aux parties privilégiant une mixité des fonctions urbaines
- un secteur UFc correspondant aux parties à dominante de commerces
- un secteur UFl correspondant aux parties à dominante de logements

La zone UV

Cette zone correspond en majeure partie à l'ancienne ZAC Valgora à vocation d'activités

Elle comprend 3 secteurs :

- **le secteur UVb** à vocation tertiaire de bureaux
- **le secteur UVc** à vocation commerciale
- **le secteur UVm** à vocation plus mixte

La zone UX

Cette zone est spécialisée dans l'accueil d'activités économiques.

Elle comprend :

- **Un secteur UXa** situé dans le quartier de la Coupiane
- Un secteur UXc, correspondant à des espaces proches de l'Autoroute A57 spécialisés dans l'accueil d'activités tertiaires

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone **1AU** correspond au secteur de l'ancien site militaire dit CM 94 de la commune pour lequel une étude de reconversion a été menée. Principal site de renouvellement urbain à l'échelle de la commune,

la présente zone est accompagnée d'une orientation d'aménagement compte tenu de son caractère de zone ouverte à l'urbanisation

La zone 1AU comprend, en compatibilité avec les orientations d'aménagement, 3 secteurs :

- Le secteur **1AUg** réservée à la gendarmerie et où est privilégié également de l'habitat,
- Le secteur **1AUh** où est privilégié principalement de l'habitat,
- Le secteur **1AUs** spécialisé dans l'accueil d'un complexe tennistique et de loisirs

3 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- **un secteur Na** qui correspond à des secteurs de la commune où une constructibilité limitée au regard de l'article R.123-8.c du Code l'Urbanisme est autorisée. Le secteur Na comprend un sous-secteur Na1.
- **Un secteur Nf** qui correspond à un espace sensible au titre du risque incendie et où les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées
- **un secteur Nsa** qui correspond à un espace où sont admis les équipements liés aux activités de sports et de loisirs et les bâtiments à usage agricole.
- **Un secteur Nm** qui correspond aux espaces affectés aux besoins de la Défense Nationale

4 - - Les documents graphiques comportent également :

■ des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
■ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
■ les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de terrains
■ la localisation des espaces paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (parcs, arbres remarquables, alignements d'arbres),
■ des linéaires commerciaux dans lesquels seuls les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux au profit du commerce, de l'artisanat ou des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 4 titres :
Titre 1 : Dispositions générales
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
Il comporte en outre des annexes.

Le règlement applicable à chacune des zones identifiées par le PLU comprend en préambule une description du caractère de la zone qui a une valeur règlementaire.
Le règlement se structure, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme "amendées" par les nouvelles dispositions de l'article L.123-1-5 du même code tel qu'issu de la loi du 24 mars 2014, en quatorze articles :
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 8 : Emprise au sol des constructions
Article 9 : Hauteur maximale des constructions
Article 10 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales -
Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 – ZONES DE RISQUES et de NUISANCES

A) Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

Un Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral 11/01/1989. Ce dernier valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zone rouge inconstructible)
- zone de risque modéré (zone bleues soumise à des mesures de prévention)

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

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

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

B) Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) :

Par arrêté préfectoral du 6 mars 2014 a été institué un PPRT sur le site militaire de Tourris.
Ce PPRT délimite, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, plusieurs types de zones réglementées.

C) Zone de sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°2 d'aléa faible, sont applicables les dispositions du décret du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque faible » relatifs à la prévention du risque sismique.

D) Zone de bruit

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :
- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
-Des arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, d'enseignement et les hôtels ;
- de l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/MTEM Bruit/2023-01 du 09 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion de la Métropole Toulon Provence Méditerranée ;
- de l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/MTEM Bruit/2023-01 du 09 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion du Conseil Départemental du Var ;
- de l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/MTEM Bruit/2023-01 du 09 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion de la société ESCOTA.

Les voies classées bruyantes sur le territoire communal sont :

NOM DE LA VOIE	CATÉGORIE DE LA VOIE
Sous gestion de la Métropole Toulon Provence Méditerranée	
Avenue de l'Université	3
Avenue Anatole France	3
Avenue Char Verdun	2
Avenue François Duchatel	3
Avenue Gabriel Peri	3
Avenue Maréchal Alfonse Juin	2
Avenue Mirasouléou	3
Boulevard des Armaris	3
Boulevard Général Leclerc	3
Chemin de Sainte Musse	3
Chemin des Terres Rouges	4
Corniche Marius Escartefigues	4
Sous gestion du Conseil Départemental	
D 246	4
D 29	3
D 46	3
D 86	3
D 97	3
D 98	2 et 3
Sous gestion de la société ESCOTA	
A 57	1

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.
Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.
Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 7 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

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

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris

bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ….). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055

- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

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

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

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

- **Emprise au sol (article 8 du règlement)** :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Sont exclus :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises.
- Les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,80 m à partir du nu de la façade lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. La partie des débords excédents 0,80 sera prise en compte dans l'emprise.
- Les balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,50 m à partir du nu de la façade. La partie des balcons excédents 1,50 m sera prise en compte dans l'emprise.

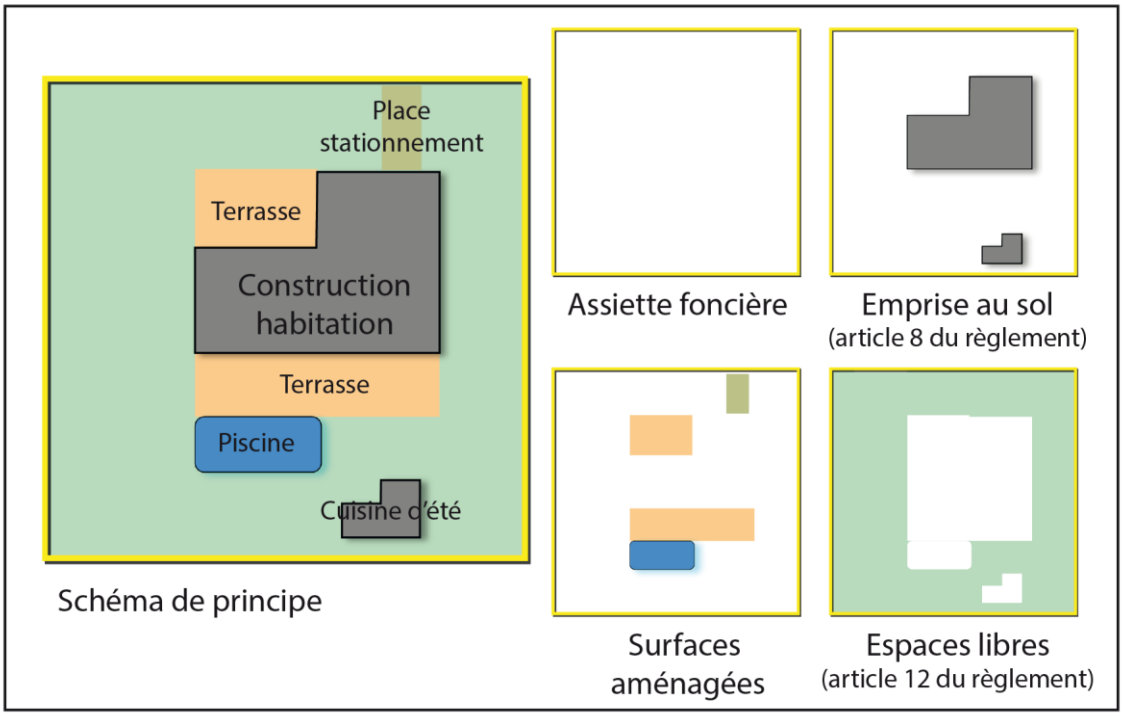
- Les treilles, les pergolas et les abris de voiture, sous réserve qu'ils soient constamment ouverts sur au moins trois côtés. (…). Une approche vertueuse compatible avec l'esprit d'une ville basse température.

L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, ne sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc. …). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes et les piscines (dont la hauteur est inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel) ainsi que les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol. (cf. voir ci-après le paragraphe « Espaces libres »).

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes…).

- **Espaces libres (article 12 du règlement) :**

Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement de nature à imperméabiliser le sol (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Toutefois, lorsque la technique utilisée pour ces aménagements ne conduit pas à une imperméabilisation du sol les espaces concernés pourraient être pris en compte en tant qu'espaces libres. Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



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

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

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

qui est soumise au régime des clôtures.

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

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

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

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

1 - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2 - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3 - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
4 - des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5 - des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
6 - des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7 - 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 ;
8 - d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

ARTICLE 8 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des neuf typologies de destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU (article R.123-9) :
1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. exploitation agricole ou forestière,
8. entrepôt,
9. services publics ou d'intérêt collectif.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - menuiserie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerces alimentaires : - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. Commerces non alimentaires : - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Construction ayant une vocation essentielle de logement. Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

ARTICLE 9 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toutes opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, sont soumises aux dispositions relatives à l'archéologie préventive mises en œuvre par la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 et ses décrets d'application notamment le décret n° 2002/89 du 16 Janvier 2002 concernant les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Selon les termes du décret du 16 Janvier 2002, le préfet de région a compétence pour prescrire le mesures nécessaires à la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique par :
- des prescriptions immédiates pouvant comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et/ou l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet,
- des prescriptions postérieures au diagnostic pouvant comporter la réalisation d'une fouille et/ou la modification du projet.

Dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les prescriptions édictées par le préfet de région donnent lieu à une mention précisant que les aménagements, ouvrages ou travaux autorisés ne peuvent être entrepris qu'après l'accomplissement de ces prescriptions.

Par ailleurs, lorsqu'un diagnostic ou une fouille archéologique sont prescrits, la durée de validité des autorisations est prolongée d'une durée égale à celle de la réalisation des opérations.

Les autorisations ou les procédures concernées par ces nouvelles dispositions sont les suivantes :
- Les permis de construire, permis de démolir, autorisation d'installations et travaux divers lorsque les aménagements, les ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique et/ou excédent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région,
- Toutes les autorisations de lotir,
- Toutes les créations de zones d'aménagement concertées,

Les zones et les seuils concernés sont déterminés par arrêté du préfet de région et tenus à dispositions du public dans les préfectures ainsi que dans les mairies.
La liste des zones de sites historiques et archéologiques figure en annexe du plan local d'urbanisme, mais ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Les dossiers complets d'autorisations d'urbanisme et de procédures assujettis aux dispositions de la loi précitée seront transmis sous couvert du préfet du département du Var (bureau de l'urbanisme et des affaires foncières) par lettre de saisine à l'attention du préfet de région.
Les services compétents de la préfecture de région (DRAC service régional de l'archéologie) édicteront éventuellement des prescriptions.
Dans le cas de prescriptions, l'INRAP (institut national de recherches archéologiques préventives) adresse à la personne qui projette les travaux un projet de convention qui sera conclu entre les deux parties. Cet établissement public national à caractère administratif est un établissement qui reprend les droits et obligations de l'association des fouilles archéologiques nationales (AFAN) pour réaliser les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive pour lesquelles il dispose d'un monopole.

ARTICLE 10 – OUVRAGES TECHNIQUES LIES AU FUTUR TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE

Les ouvrages techniques et équipements liés à la réalisation du TCSP ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du présent PLU.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS EN MATIERE D'HABITAT SOCIAL

Sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, tout projet de construction ou de réaménagement comprenant des logements devra respecter les dispositions suivantes en faveur de la mixité sociale de l'habitat :

	Pourcentage de mixité sociale	**Surface de plancher minimale dédiée à la mixité sociale**	**Nombre minimum de logements sociaux**
Au-delà de 300m2 de surface de plancher et/ou à partir de 4 logements	25%	75 m2 de surface de plancher	1 logement
Au-delà de 600m2 de surface de plancher et/ou à partir de 9 logements	30%	180 m2 de surface de plancher	3 logements
Au-delà de 1000m2 de surface de plancher et/ou à partir de 14 logements (sauf pour les zones IUA, UBa et UBd où le % est de 30%)	40%	400 m2 de surface de plancher	6 logements

ARTICLE 12 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Dans le cas de la démolition de tout ou partie d'un bâtiment détruit ou sinistré, celui-ci peut être reconstruit, à condition :

- qu'il ait été régulièrement édifié,
- que la destruction ou la démolition du bâtiment pour lequel est sollicité une reconstruction soit intervenue il y a moins de 10 ans,
- que le projet de reconstruction soit identique au bâtiment sinistré ou démoli.

La reconstruction à l'identique est interdite dans les zones à risque (Notamment : Incendie – Inondation-Chutes de pierres et de blocs – Effondrement – Glissement – Périmètre de protection du dépôt de munitions de Tourris…).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre ancien de la Valette. Les bâtiments sont construits en ordre continu et les présentes règles visent à sauvegarder la forme urbaine traditionnelle.

Cette zone comprend un secteur IUAa délimité autour de l'esplanade Général de Gaulle.

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE IUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IUA2.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IUA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article IUA2.
- les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m²,
- les changements de destination des rez-de-chaussée situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage contraires à ceux visés à l'article IUA2.

ARTICLE IUA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

- Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires

commerciaux identifiés sur le plan de zonage sont autorisés uniquement au profit du commerce, de l'artisanat et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE IUA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...)

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des

canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et les règles municipales de raccordement audit réseau.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Tous raccordements aux installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE IUA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées : à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Une implantation des balcons en surplomb de l'espace public est autorisée à partir du second niveau de construction.

Les constructions situées à l'angle de deux voies doivent respecter un pan coupé d'au moins deux mètres de côté.

5.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

5.3. Des implantations différentes du 5.1 peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en secteur IUAa où les constructions devront respecter les limites d'emprises maximales des constructions reportées aux documents graphiques.

ARTICLE IUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Pour assurer cette continuité, le bâtiment à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexes, garages...).

6..2. Au-delà de la bande de 15m définie au 6.1 :

Les constructions pourront être édifiées sur limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3m.

6.3. Des implantations différentes du 6.1. et du 6.2 peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en secteur IUAa où les constructions devront respecter les limites d'emprises maximales des constructions reportées aux documents graphiques.

ARTICLE IUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE IUA 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. En secteur IUAa, les constructions devront respecter les limites d'emprises maximales des constructions reportées aux documents graphiques.

ARTICLE IUA 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. En zone IUA, La hauteur à l'égout du toit d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.
En cas de reconstruction, la hauteur du bâtiment peut être égale à celle de la construction initiale.

9.2. En secteur IUAa uniquement :
La hauteur des constructions doit être mesurée de tout point de l'égout de la toiture au plancher de l'esplanade pour les constructions édifiées sur cette dernière et au niveau des trottoirs ou du terrain naturel pour les autres constructions.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-avant ne peut excéder :
- 11m à l'égout pour les constructions édifiées sur le plancher de l'esplanade
- 16m à l'égout (R+4) pour les autres constructions

ARTICLE IUA 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

10.1. Adaptation au terrain (Hors secteur IUAa)

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire. Le niveau des dalles de plancher sera repéré

par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

10.2. Orientation (Hors secteur IUAa)

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

10.3- Aspect des constructions (Hors secteur IUAa)

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques du centre ancien ainsi que celles des façades existantes et des couvertures.

L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut prendre place dans l'histoire de l'architecturale valettoise.

Ainsi, les prescriptions du présent 10.3. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'inspiration contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysage bâti environnant.

10.3.1.- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.
Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et à la voie principale.

10.3.2.- Toitures et couvertures

- **Les toitures** seront à deux pentes, inclinées à environ 30 %, couvertes en tuiles rondes d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines (en général ton paille ou vieilli). Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, notamment en secteur de zone IUAa, d'autres formes de toiture (toitures terrasses) ou matériaux de couverture pourront être envisagés. Les panneaux solaires sont autorisés.

- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  * génoise de facture traditionnelle, à partir de tuiles canal,
  * corniche, pierre, plâtre,
  * débord de chevrons.

10.3.3.- Percements

- **Dans les constructions neuves** à usage d'habitation, les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés. Les ouvertures devront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant éventuellement des adaptations contemporaines. Si d'autres types d'ouverture sont proposés, leur disposition, leurs dimensions, le rythme des unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

- **En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres existantes seront maintenues dans leurs proportions. Les percements nouveaux et notamment les portes-fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur et de largeur réduite (généralement la proportion largeur/hauteur est de l'ordre de 1 x 1,5 à 1,6), les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

10.3.4.- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotassé teinté, pierre appareillée, béton peint. Le blanc est à proscrire, l'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiseries). D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie
Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

- **En réhabilitation**, le décroûtage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou en brique, et les constructions ayant été construites pour être laissées sans enduit. On évitera les linteaux bois apparents : ils seront réenduits.
Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.
Les décors existants (bandeaux, encadrements ou enduit lissé, frises, fenêtres en trompe l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.
Les façades devront être enduites et frotassées (ou badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime.

10.3.5- Menuiseries

Les volets roulants sont interdits sur les fenêtres.
Les menuiseries seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier (sauf exception justifiée par l'architecture).
Les partitions des vantaux de fenêtres seront définies selon le style et l'époque du bâtiment. Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames, à cadres ou à persiennes.

10.3.6- Détails architecturaux

- **Les linteaux**, plates-bandes, arcs... éventuellement envisagés auront leur forme et leur dimension dictées par les règles de l'équilibre constructif.

- On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue. La profondeur maximale des balcons est limitée dans tous les cas à 1,00 mètre. Les constructions fermées en encorbellement sur le domaine public telles que les bow-window sont interdites.

- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de

refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

- **Les solins** en produits alumino-bitumeux apparents auront une couleur proche de celle des tuiles ou couleur plomb.

- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- **Les garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (2 mètres minimum de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 centimètres.

- **Les vérandas** ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public.

10.4. Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.
Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.
Les climatiseurs sont à installer sur les pans des façades les moins perçus depuis les espaces et voies publics. Dans le cas contraire, ils devront être dissimulés par un habillage s'intégrant au mieux à la façade et validés par l'Architecte des Bâtiments de France.
Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

10.5. Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées si leur état le permet. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'un mur plein (uniquement en bordure de voies ou de parkings ouverts au public)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE IUA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1. Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11-2. Nombre de places de stationnement exigées par type de destination

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	1 place minimum par logement
Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
Commerce	Non réglementé
Artisanat	Non réglementé
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

11.3. Modalités d'application

1 - En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :
- soit aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération;

2 - 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.

3 – En secteur IUAa le stationnement des véhicules n'est pas réglementé à l'exception des constructions à usage d'habitation réalisées en dehors de l'esplanade Général de Gaulle.

ARTICLE IUA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE IUA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE IUA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIUA

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la partie de l'agglomération comprenant des constructions plus récentes implantées en ordre continu le long des Avenues du Char Verdun, Duchatel, Pasteur et Trémolières. Elle comprend un secteur IIUAa à proximité du cimetière où la hauteur est diminuée d'un niveau.

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE IIUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IIUA2.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IIUA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article IIUA2.
- les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m².

ARTICLE IIUA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE IIUA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner la destruction des ouvrages exécutés.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

4.1 - Eau

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

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par

des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

4.3 - Réseaux divers

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

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE IIUA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Toute construction doit être édifiée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies. Une implantation des balcons en surplomb de l'espace public est autorisée à partir du second niveau de construction.

Toutefois :

5.1.1. La construction en recul de l'alignement est obligatoire pour les constructions situées en bordure de l'avenue PASTEUR ; ce recul sera de 3 m par rapport à l'alignement actuel.

5.1.2. La construction en recul de l'alignement est également autorisée lorsque le terrain se trouve délimité par trois voies.

5.1.3. Dans le secteur IIUAa, en bordure de l'allée comprise entre l'avenue DUCHATEL et l'avenue du CHAR VERDUN, au rez-de-chaussée, la partie piétonne de la voie pourra être traitée sous la forme d'une galerie marchande couverte d'au moins 3 m de largeur.
Dans tous les cas de retrait par rapport à l'alignement, la marge de recul sera alors traitée comme un espace aménagé ouvert au public.

5.2. Des implantations différentes du 5.1 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Pour assurer cette continuité, le bâtiment à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexes, garages...).

6..2. Au-delà de la bande de 15m définie au 6.1 :

Les constructions pourront être édifiées sur limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3m.

6.3. Des implantations différentes du 6.1. et du 6.2 peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

7.1. Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs de ces deux bâtiments, avec un minimum de 4 m.

7.2. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIUA 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE IIUA 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesures:

La hauteur de chaque façade en tout point est mesurée de l'égout des couvertures à la voirie qui dessert la construction.

Au-dessus des limites fixées ci-dessous, au 9.2. peuvent être édifiées des toitures dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.

9.2. Hauteur relative :

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus ne peut excéder la distance qui sépare cette construction de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou marges de recul qui s'y substituent).

9.3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus ne peut excéder16m.

Toutefois, cette hauteur est limitée à 13 m dans le secteur IIUAa.

9.2. Les hauteurs fixées au 9.2 et au 9.3. peuvent être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIUA 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

10.1.- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

10.2.- Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

10.3.- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

10.3.1.- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.
Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et à la voie principale.

10.3.2.- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotassé teinté, pierre appareillée, béton peint. Le blanc est à proscrire, l'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiseries).
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie
Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

10.4. Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.
Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.
Les climatiseurs sont à installer sur les pans des façades les moins perçus depuis les espaces et voies publics. Dans le cas contraire, ils devront être dissimulés par un habillage s'intégrant au mieux à la façade et validés par l'Architecte des Bâtiments de France.
Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement

10.5.- Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'un mur plein (uniquement en bordure de voies ou de parkings ouverts au public)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE IIUA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1. Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11-2. Nombre de places de stationnement exigées par type de destination

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	1 place minimum par logement
Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
Commerce	Non réglementé
Artisanat	Non réglementé
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

11.3. Modalités d'application

1. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :
- soit aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération;

2 - 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.

ARTICLE IIUA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés.

ARTICLE IIUA 13 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE IIUA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE IIUA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Dans cette zone, les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu. C'est une zone à dominante d'habitat qui comprend et admet les activités compatibles avec le caractère résidentiel.

La zone UB comprend deux secteurs UBa et UBb correspondant principalement aux ensembles des grandes opérations de l'après-guerre (grands ensembles locatifs sociaux, résidences en copropriété, grands équipements collectifs), caractérisées par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 50 à 70 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres.

La zone UB comprend également un secteur UBc qui concerne l'îlot du Domaine de la Baume au Nord Ouest du centre-ville ainsi qu'un secteur UBd qui concerne un ensemble de parcelles situés autour du carrefour des Avenues Mirasouleou et le long de l'Avenue Anatole France.

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UB2.
- les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m²,
- les changements de destination des rez-de-chaussée situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage contraires à ceux visés à l'article UB2.

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site,

- Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage sont autorisés uniquement au profit du commerce, de l'artisanat et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

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

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur

Ainsi, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m d'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner la destruction des ouvrages exécutés.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

4.1 - Eau

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

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

4.3 - Réseaux divers

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

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. En zone UB, secteurs UBa, UBb et UBc

5.1.1 Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

Par rapport à l'autoroute A 57 :
50m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
40m de l'axe pour les autres constructions

Par rapport aux bretelles d'accès ou de sorties de l'autoroute

35m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
25m de l'axe pour les autres constructions

Par rapport aux voies départementales :
15m de l'axe

Par rapport aux autres voies publiques :
5m de l'alignement
2m de l'alignement en secteur UBc

5.1.2. Des implantations différentes du 5.1.1 peuvent être admises, uniquement pour les voies publiques autres que l'autoroute, les nationales et les départementales :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

- Lorsqu'un élargissement de voie ne sera pas prévu par le PLU et qu'un terrain sera compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie. Dans ce cas, la construction à réaliser pourra être implantée à l'alignement des bâtiments existants.
- pour les piscines, le retrait est ramené à 2m de l'alignement des voies.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2. En secteur UBd

5.2.1. Les constructions doivent être implantées : à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée.

5.2.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En zone UB, secteurs UBa, UBb et UBc

6.1.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.
D supérieur ou égal à H / 2 minimum 4 m.

En aucun cas, le bord extérieur des balcons ne devra se trouver à moins de 2.5 m de la limite séparative.

6.1.2. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- dans le cas de constructions jumelées de hauteur sensiblement équivalentes (+ ou – 1m)
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit sensiblement équivalente (+ ou – 1m) au bâtiment situé en limite
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur hors tout en limite

6.1.3. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les piscines, le retrait est ramené à 2m
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. En secteur UBd

6.2.1 Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite ne soit pas inférieure à 6m.
D supérieur ou égal à 6m.

6.2.2 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- dans le cas de constructions jumelées de hauteur sensiblement équivalentes (+ ou – 1m)

- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit sensiblement équivalente (+ ou – 1m) au bâtiment situé en limite
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur hors tout en limite

6.2.3 Des implantations différentes du 6.2.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les piscines, le retrait est ramené à 2m
- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

7.1. La distance de tout point de la façade d'une construction balcons compris à la façade balcon compris d'une autre façade située sur le même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4m.
Dans le secteur UBa, ce minimum est porté à 10m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en secteur UBd

ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 28% de la surface du terrain en zone UB
- 25% de la surface du terrain en secteur UBa, UBb et UBc

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - L'emprise au sol n'est pas réglementée :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les reconstructions après sinistre l'emprise devra être identique à la construction détruite par le sinistre étant précisé que cette dernière devra avoir une existence légale.
- en secteur UBd

ARTICLE UB 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures.

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux doit obligatoirement être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain existant avant travaux de terrassement.

9.2- Hauteur relative (Hors secteur UBd)

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut pas dépasser la distance qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul qui s'y substituent).

9.3 - Hauteur absolue

En zone UB, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 9m (R+2). Toutefois, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent atteindre 12m (R+3) à condition de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments.

En secteurs UBa et UBd la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 16m (R+4)
En secteur UBb la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 12m (R+3)
En secteur UBc, la hauteur la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 12m. Toutefois, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent atteindre 16m (R+4) à condition de ne pas représenter plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments.

9.4. Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UB 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

10.1.- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Les murs de soutènement ne pourront être édifiés sur une limite séparative que dans la mesure où ils soutiennent des terres existantes.
Aucun remblai ne pourra être autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives ou de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).
Ces remblais et murs de soutènement ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres et être impérativement interdistant d'un minimum de 2 mètres et doublés d'une haie vive.

10.2.- Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

10.3.- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

10.3.1.- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.
Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et à la voie principale.

10.3.2.- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotassé teinté, pierre appareillée, béton peint. Le blanc est à proscrire, l'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiseries).
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie
Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

10.3.3.- Couvertures

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
Les panneaux solaires sont à installer de manière à ce qu'ils soient les moins perçus depuis les espaces et voies publics. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

10.4. Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.
Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.
Sont interdits **les climatiseurs** posés en façades sur rue ou visible depuis un lieu de passage public, aucun réseau apparent ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture
Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement

10.5.- Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et elles seront composées :

- soit d'un mur plein (uniquement en bordure de voies ou de parkings ouverts au public)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

10.6. Commerces et locaux artisanaux

Pour les locaux d'activités commerciales et artisanales, **la vitrine** devra respecter les axes des pleins et des vides des étages supérieurs. Les parties pleines seront traitées avec le même matériau que le reste de la façade.
Les **devantures** des boutiques n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble. Elles n'oblitéreront pas la lecture globale de la façade, conservant une proportion (surface enduite/surface vitrée) suffisante.

ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1. Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est notamment exigé à cet effet le respect des normes suivantes :

11-2. Nombre de places de stationnement exigées par type de destination

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	2 places minimum par logement sauf pour la construction de logements sociaux et de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement

Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée (à l'exception du secteur UBd)
Commerce	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée (à l'exception du secteur UBd)
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

11.3. Modalités d'application

1. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :
- soit aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération;

2 - 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.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

12.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte.
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

12.2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain dont 20 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

Pour la zone UBd, les espaces libres ne sont pas réglementés.

Opérations d'aménagement

Dans toute opération d'aménagement portant sur un terrain d'au moins 5000m², 15% de la surface du terrain au moins doit être traitée en espace de jeux, planté, ouvert au public, ou en placette aménagée. Les espaces verts ainsi crées doivent comporter au moins un arbre tige pour 50 m² de surface d'espace vert.

Dans toute opération d'aménagement portant sur un terrain d'au moins 1ha, ce dernier doit comporter un espace d'au moins 1000m² d'un seul tenant, répondant aux mêmes caractéristiques

- Aux abords des voies, les végétaux à planter auront les tailles minimum suivantes :
. arbres feuillus : 20/22 cm de circonférence
. arbres conifères : 2.50 ml/3.00 ml de haut selon les espèces ;
. arbustes : 0.50 ml/0.60 ml de haut avec 4 tiges minimum

Le cas échéant, les essences utilisées seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement

12.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

12.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya…sont interdits.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Dans cette zone, les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu. C'est une zone à dominante d'habitat qui comprend et admet les activités compatibles avec le caractère résidentiel.

La zone UC comprend :
- un secteur UCa correspondant au Nord-Ouest du quartier de la Coupiane et où les règles de hauteur concernant les équipements publics sont particulières.
- **un secteur UCb** correspondant aux quartiers d'habitat groupé de la ZAC de Baudouvin et où les règles de densité sont supérieures.

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC2.
- les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m².

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

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

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur

Ainsi, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m d'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner la destruction des ouvrages exécutés.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux règles municipales de la distribution d'eau potable publique.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément au règlement du service d'assainissement.

- Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par des gouttières ou chêneaux sont conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain à l'aide d'un dispositif d'infiltration tel que bassin de rétention hermétique à l'entrée des moustiques, noue paysagère, puisard, tranchée drainante ou tout autre procédé.

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

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

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

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

Par rapport à l'autoroute A 57 :
50m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
40m de l'axe pour les autres constructions

Par rapport aux bretelles d'accès ou de sorties de l'autoroute

35m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
25m de l'axe pour les autres constructions

Par rapport aux voies départementales :
15m de l'axe

Par rapport aux autres voies publiques :
5m de l'alignement

5.2. Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises, uniquement pour les voies publiques ou privées autres que l'autoroute, les nationales et les départementales :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- Lorsqu'un élargissement de voie ne sera pas prévu par le PLU et qu'un terrain sera compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie. Dans ce cas, la construction à réaliser pourra être implantée à l'alignement des bâtiments existants.
-
- Pour les piscines, le retrait est ramené à 2m de l'alignement des voies.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.
D supérieur ou égal à H / 2 minimum 4 m.

En aucun cas, le bord extérieur des balcons ne devra se trouver à moins de 2.5 m de la limite séparative.

6.2. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
- dans le cas de constructions jumelées de hauteur sensiblement équivalentes (+ ou – 1m)
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit sensiblement équivalente (+ ou – 1m) au bâtiment situé en limite
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3m de hauteur hors tout en limite et 7m de longueur

6.3. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les piscines, le retrait est ramené à 2m des limites séparatives
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

7.1. La distance de tout point de la façade d'une construction balcons compris à la façade balcon compris d'une autre façade située sur le même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 18% de la surface du terrain en zone UC et UCa
- 21% de la surface du terrain en secteur UCb
Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - L'emprise au sol n'est pas réglementée :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les reconstructions après sinistre l'emprise devra être identique à la construction détruite par le sinistre étant précisé que cette dernière devra avoir une existence légale.

ARTICLE UC 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Conditions de mesure

La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures.

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux doit obligatoirement être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain existant avant travaux de terrassement.

9.2- Hauteur relative

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut pas dépasser la distance qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul qui s'y substituent).

9.3 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7 m (R+1). Pour les constructions d'un seul niveau (R), la hauteur ne peut excéder 4 m.

9.4 – Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UC 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

10.1.- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.
Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.
Les murs de soutènement ne pourront être édifiés sur une limite séparative que dans la mesure où ils

soutiennent des terres existantes.
Aucun remblai ne pourra être autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives ou de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).
Ces remblais et murs de soutènement ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres et être impérativement interdistant d'un minimum de 2 mètres et doublés d'une haie vive.

10.2.- Orientation

Sauf dans le cas de continuité urbaine ou d'adaptation au terrain (cf. art. UC 10.1 du présent règlement) les constructions seront orientées de préférence avec une façade principale exposée au sud.

10.3.- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

10.3.1.- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.
Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et à la voie principale.

10.3.2.- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotassé teinté, pierre appareillée, béton peint. Le blanc est à proscrire, l'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiseries).
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie
Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

10.3.3.- Couvertures

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
Les panneaux solaires sont à installer de manière à ce qu'ils soient les moins perçus depuis les espaces et voies publics. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

10.4.- Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures

anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'un mur plein (uniquement en bordure de voies ou de parkings ouverts au public)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

En limite de l'emprise de voirie réservé au titre de l'emplacement réservé n°11, un mur plein de type antibruit (qui pourra être végétalisé) est autorisé sur une hauteur maximale de 2,50 mètres et ce tout le long dudit emplacement réservé n°11.

10.5. Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.
Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1 – Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11-2. Nombre de places de stationnement exigées par type de destination

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	2 places minimum par logement et une place visiteur supplémentaire par tranche de cinq logements, sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée

Commerce	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

11.3. Modalités d'application

1. En justifiant que pour des raisons technique, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :
- soit aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération;

2 - 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.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

12.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte.
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

12.2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain en zone UC et 50% de la superficie du terrain en zones UCa et UCb dont 30 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

Opérations d'aménagement

Dans toute opération d'aménagement portant sur un terrain d'au moins 5000m², 15% de la surface du terrain au moins doit être traitée en espace de jeux, planté, ouvert au public, ou en placette aménagée. Les espaces verts ainsi crées doivent comporter au moins un arbre tige pour 50 m² de surface d'espace vert.

Dans toute opération d'aménagement portant sur un terrain d'au moins 1ha, ce dernier doit comporter un espace d'au moins 1000m² d'un seul tenant, répondant aux mêmes caractéristiques

- Aux abords des voies, les végétaux à planter auront les tailles minimum suivantes :
. arbres feuillus : 20/22 cm de circonférence
. arbres conifères : 2.50 ml/3.00 ml de haut selon les espèces ;
. arbustes : 0.50 ml/0.60 ml de haut avec 4 tiges minimum

Le cas échéant, les essences utilisées seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement

12.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

12.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya…sont interdits.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire où les constructions sont bâties en ordre discontinu.

Elle comprend :

- **un secteur UDa** correspondant au quartier du Prieuré
- **un secteur UDf** correspondant aux quartiers d'habitat de faible densité non raccordés au réseau d'assainissement collectif (Partegal, Tourris, Thouar)
- **un secteur UDg**, correspondant à l'emprise du domaine des Gueules Cassées

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En zone UD et secteurs UDf

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
- **Dans les secteurs UDf uniquement** les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux et de services.
- les constructions à usage d'artisanat
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m².

1.2. En secteur UDg

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD2 sont interdites

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

- **En secteur UDg**, ne sont admis que les bâtiments sanitaires (centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif, clinique..) et autres occupations et utilisations du sol nécessaires ou compatibles à l'activité du domaine et concourant aux missions des services publics.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur

Ainsi, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m d'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner la destruction des ouvrages exécutés.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux règles municipales de la distribution d'eau potable publique.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément au règlement du service d'assainissement.

- Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Dans le secteur UDf, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par des gouttières ou chêneaux sont conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain à l'aide d'un dispositif d'infiltration tel que bassin de rétention hermétique à l'entrée des moustiques, noue paysagère, puisard, tranchée drainante ou tout autre procédé.

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

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Pour les opérations nouvelles, lotissements, ensembles, groupes d'habitation, et à l'intérieur du périmètre de l'opération, les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains.

ARTICLE UD 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

Par rapport à l'autoroute A 57 :
50m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
40m de l'axe pour les autres constructions

Par rapport aux bretelles d'accès ou de sorties de l'autoroute

35m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
25m de l'axe pour les autres constructions

Par rapport aux voies départementales :
15m de l'axe

Par rapport aux autres voies publiques et dans le seul secteur UDf des voies privées :
5m de l'alignement

5.2. Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises, uniquement pour les voies publiques ou privées autres que l'autoroute, les nationales et les départementales :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- Lorsqu'un élargissement de voie ne sera pas prévu par le PLU et qu'un terrain sera compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie. Dans ce cas, la construction à réaliser pourra être implantée à l'alignement des bâtiments existants.
- Pour les piscines, le retrait est ramené à 2m de l'alignement des voies.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieur à 4 m.
D supérieur ou égal à H / 2 minimum 4 m.

En aucun cas, le bord extérieur des balcons ne devra se trouver à moins de 2.5m de la limite séparative.

6.2. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur hors tout en limite n'excède pas 3,50m et 7m de longueur.

6.3. En secteur UDg, les constructions doivent respecter un recul de 50m des limites séparatives.

6.4. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les piscines, le retrait est ramené à 2m
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

7.1. La distance de tout point de la façade d'une construction balcons compris à la façade balcon compris d'une autre façade située sur le même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 12% de la surface du terrain en zone UD
- 10% de la surface du terrain en secteur UDa
- 8% de la surface du terrain en secteur UDf
- 10% en secteur UDg

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - L'emprise au sol n'est pas réglementée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les reconstructions après sinistre l'emprise devra être identique à la construction détruite par le sinistre étant précisé que cette dernière devra avoir une existence légale

ARTICLE UD 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Conditions de mesure

La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures.

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux doit obligatoirement être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain existant avant travaux de terrassement.

9.2- Hauteur relative

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut pas dépasser la distance qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul qui s'y substituent).

9.3 - Hauteur absolue

En zone UD, UDa et UDf, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7 m (R+1). Pour les constructions d'un seul niveau (R), la hauteur ne peut excéder 4 m. Le niveau supérieur n'est autorisé que sur 50% de l'emprise au sol de la construction en zone UD et sur 30% de l'emprise au sol de la construction en zones UDa et UDf.

Toutefois, en fonction de la topographie du terrain et afin de respecter les dispositions de l'article UD 10.1- Adaptation au terrain, le niveau supérieur (R+1) pourra être remplacé par un niveau inférieur (R-1) d'égales dimensions.

Dans le cas de la réalisation d'une construction composée d'un R et d'un R-1, la hauteur de ces deux niveaux, mesurés à l'égout du toit, ne peut excéder 7 m à partir du niveau du plancher le plus bas et non à partir du terrain existant avant travaux.

En secteur UDg, la hauteur des constructions ne peut excéder 11m (R+2).

9.4. Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UD 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

10.1.- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.
Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.
Les murs de soutènement ne pourront être édifiés sur une limite séparative que dans la mesure où ils soutiennent des terres existantes.
Aucun remblai ne pourra être autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives ou de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).
Ces remblais et murs de soutènement ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres et être impérativement interdistant d'un minimum de 2 mètres et doublés d'une haie vive.

10.2.- Orientation

Sauf dans le cas de continuité urbaine ou d'adaptation au terrain (cf. art. UD 10.1 du présent règlement) les constructions seront orientées de préférence avec une façade principale exposée au sud.

10.3.- Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

10.3.1.- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.
Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et à la voie principale.

10.3.2.- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotassé teinté, pierre appareillée, béton peint. Le blanc est à proscrire, l'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiseries).
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront

résulter de l'observation de l'environnement immédiat. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celle de la palette déposée en Mairie
Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit : ils doivent être enduits.

10.3.3.- Couvertures

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
Les panneaux solaires sont à installer de manière à ce qu'ils soient les moins perçus depuis les espaces et voies publics. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

10.4.- Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'un mur plein (uniquement en bordure de voies ou de parkings ouverts au public)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage en UDf uniquement

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

10.5. Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.
Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1 – Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11-2. Nombre de places de stationnement exigées par type de destination

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	2 places minimum par logement et une place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher entamée au-dessus d'une surface de plancher initiale de 120m2, sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
Commerce	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

11.3. Modalités d'application

1. En justifiant que pour des raisons technique, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :
- soit aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération;

2 - 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.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

12.1. Conservation des Arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte.
Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des

constructions projetées, seront déplacés et replantés.

Les oliviers existants dans le secteur UDa devront être conservés ; ceux se trouvant sur l'emprise du projet seront transplantés sur le terrain même.

12.2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain dont 30 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

Opérations d'aménagement

Dans toute opération d'aménagement à destination de constructions à usage d'habitation portant sur un terrain d'au moins 5000m², 15% de la surface du terrain au moins doit être traitée en espace de jeux, planté, ouvert au public, ou en placette aménagée. Les espaces verts ainsi crées doivent comporter au moins un arbre tige pour 50 m² de surface d'espace vert.

Lorsque ce terrain a une surface supérieure à 1ha, il doit comporter un espace d'au moins 1000m² d'un seul tenant, répondant aux mêmes caractéristiques

- Aux abords des voies, les végétaux à planter auront les tailles minimum suivantes :
. arbres feuillus : 20/22 cm de circonférence
. arbres conifères : 2.50 ml/3.00 ml de haut selon les espèces ;
. arbustes : 0.50 ml/0.60 ml de haut avec 4 tiges minimum

Le cas échéant, les essences utilisées seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement

12.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

12.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya…sont interdits.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone concernée par le projet de renouvellement urbain dit Famille Passion aux Espaluns, de part et d'autre de l'Avenue de l'Université.

Elle comprend :

- un secteur UFb correspondant aux parties privilégiant une mixité des fonctions urbaines
- un secteur UFc correspondant aux parties à dominante de commerces
- un secteur UFl correspondant aux parties à dominante de logements

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt non liés à l'activité commerciale
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure 5 m².

ARTICLE UF2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des divers risques et nuisances
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...) sans pouvoir être inférieurs à 4 mètres.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents. Même en dehors de toute autorisation d'occupation des sols, les accès doivent satisfaire à toutes les conditions de sécurité.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

1 – Eau

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

Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constitués de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Le raccordement à l'égout public des eaux usées et effluents divers est obligatoire.

b) Eaux pluviales :

Les rejets ne seront constitués que d'eaux de ruissellement non polluées. Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 – Réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou assimilés doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés avec un recul maximum de 50m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Un surplomb du domaine public est autorisé dans la limite de 5m de profondeur pour les éléments architecturaux en saillies.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés avec un recul maximum de 50m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE UF 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1.- Conditions de mesure

La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures.

9.2 - Hauteur absolue

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder :

- 31 m pour les constructions autres que commerces, et 35 m dans le secteur UFb,
- 25 m pour les constructions à usage de commerces, et 13 m dans le secteur UFb,
- non règlementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

ARTICLE UF 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1 – Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11-2. Nombre de places de stationnement exigées par type de destination

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
° Habitation à vocation essentielle de logement ° Habitation de type résidences services, résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés aux adolescents, aux enfants	° 2 places minimum par logement et une place visiteur supplémentaire par tranche de cinq logements, sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ° Identique aux obligations des habitations à vocation essentielle de logement énoncées supra et dans le secteur UFb : 0,5 place par unité d'hébergement
Bureau/services	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
Commerce	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée et dans le secteur UFb : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée

Hébergement hôtelier	1 place par chambre et dans le secteur UFb : 1 place pour 2 chambres
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

Dans le secteur UFb, les locaux annexes, tels que restaurants, salles de réunion, salle de sport, bureaux partagés, services à la personne ne génèrent pas de places de stationnement supplémentaires à celles calculées au titre de l'habitation de type résidences services, résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs… et de l'hébergement hôtelier, dans lesquels ils sont intégrées.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non minéralisés doivent être plantés d'essences locales, adaptées au climat méditerranéen.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UF 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Caractère de la zone

Cette zone correspond en majeure partie à l'ancienne ZAC Valgora à vocation d'activités.

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur UVb à vocation tertiaire de bureaux
- le secteur UVc à vocation commerciale
- le secteur UVm à vocation plus mixte

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UV1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UV2,
- En secteur UVb, les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article UV2
- les constructions à usage industriel
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dépôts et installations de stockage autres que ceux visés à l'article UV2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UV2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
-que la surface de plancher n'excède pas 70m² par logement,
- que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure au ¼ de la surface de plancher totale des bâtiments construits,

2.2. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et à condition que la surface de plancher totale, extension comprise, soit inférieure à 200m².

2.3. En secteur UVb, les constructions à usage de commerces à condition que la surface de plancher soit inférieure à 100m² et qu'elles soient directement liées à la qualité de centre d'affaires du secteur.

2.4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient couverts et directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité présente dans la zone et implantés sur le même terrain que ladite activité.

2.5. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article

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

ARTICLE UV3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...) sans pouvoir être inférieurs à 4 mètres.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents. Même en dehors de toute autorisation d'occupation des sols, les accès doivent satisfaire à toutes les conditions de sécurité.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur

Aucune voie automobile nouvelle, susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une emprise inférieure à 10m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

1 - Eau

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

Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constitués de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le raccordement à l'égout public des eaux usées et effluents divers est obligatoire.

b) Eaux pluviales :

Les rejets ne seront constitués que d'eaux de ruissellement non polluées. Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

c) Autres rejets :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc..) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

3 – Electricité-Téléphone et réseaux assimilés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou assimilés doivent être installés en souterrain sur le domaine public comme sur le domaine privé.

En cas d'impossibilité dûment justifiée, d'autres dispositions équivalentes du point de vue de l'aspect peuvent toutefois être autorisées.

ARTICLE UV 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :
- 40m minimum de l'axe de l'autoroute
- 35m minimum de l'axe de la RD98
- 15m minimum de l'axe de la RD86
- 2m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 m et jamais inférieure à la hauteur de la façade la plus élevée diminuée de 5 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :
- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments jointifs de hauteur égale.
- à titre exceptionnel pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50m sur cette limite et dont la longueur n'excède pas la moitié de la limite séparative

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UV 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 40% de la surface du terrain en secteur UVb
- 30% de la surface du terrain en secteur UVc
- 35% de la surface du terrain en secteur UVm

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - L'emprise au sol n'est pas réglementée :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les reconstructions après sinistre l'emprise devra être identique à la construction détruite par le sinistre étant précisé que cette dernière devra avoir une existence légale.

ARTICLE UV 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1.- Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel considéré avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel sera défini par un plan altimétrique détaillé.

9.2 - Hauteur absolue

En secteur UVb :

La hauteur des constructions est limitée à 9m

En secteur UVc et UVm :

La hauteur des constructions est limitée à 13m

9.3. Des hauteurs différentes du 9.2 peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier. Dans ce cas, la hauteur est fixée à 15m.

ARTICLE UV 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel et urbain.

Les panneaux solaires sont à installer de manière à ce qu'ils soient les moins perçus depuis les espaces

et voies publics. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

ARTICLE UV 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1 – Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11-2. Nombre de places de stationnement exigées par type de destination

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Logements de fonction autorisés dans la zone	2 places minimum par logement
Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
Commerce	1 place par tranche de 40m² de surface de plancher entamée
Artisanat	1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamée
Entrepôt	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

11.3. Modalités d'application

En justifiant que pour des raisons technique, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :
- soit aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération ;

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions communes aux secteurs UVb et UVm

Les espaces non bâtis et non minéralisés doivent être plantés.

Les aires de stationnement en plein air et en pleine terre, à l'exception de celles réalisées en liaison avec les voies publiques seront traitées en matériaux perméables. Elles devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement et respecter une bonne intégration au site.
Cette disposition ne s'applique donc pas aux parkings aménagés sur dalle.

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain dont 20 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UVc

Les espaces non bâtis et non minéralisés doivent être plantés.

Les aires de stationnement en plein air et en pleine terre, à l'exception de celles réalisées en liaison avec les voies publiques seront traitées en matériaux perméables. Elles devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement et respecter une bonne intégration au site.
Cette disposition ne s'applique donc pas aux parkings aménagés sur dalle.

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain dont 25 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière

ARTICLE UV 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UV 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

Cette zone est spécialisée dans l'accueil d'activités économiques.

Elle comprend :

- Un secteur UXa situé dans le quartier de la Coupiane
- Un secteur UXc, correspondant à des espaces proches de l'Autoroute A57 spécialisés dans l'accueil d'activités tertiaires et artisanales

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX2
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- les constructions à usage industriel
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UX2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...) sans pouvoir être inférieurs à 4 mètres. Les services concernés seront consultés dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents. Même en dehors de toute autorisation d'occupation des sols, les accès doivent satisfaire à toutes les conditions de sécurité.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur

Aucune voie automobile nouvelle, susceptible d'être classée dans le domaine public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10m. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 7m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

1 - Eau

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément au règlement du service d'assainissement.

- Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau qui les collecte.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront pas admises, sauf réalisations des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, doivent être réaliser sur le terrain même, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par la ville.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif public d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE UX 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

Par rapport à l'A 57 :
50m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
40m de l'axe pour les autres constructions

Par rapport aux bretelles d'accès ou de sorties de l'autoroute

35m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
25m de l'axe pour les autres constructions

Par rapport à la RD 86:
15m de l'axe

Par rapport au couloir réservé au transport en commun en site propre :
5m de l'alignement

Par rapport aux autres voies publiques ou privées :
5m de l'alignement

5.2. Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises, uniquement pour les voies publiques ou privées autres que l'autoroute, les nationales et les départementales :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- pour les piscines, le retrait est ramené à 2m de l'alignement des voies.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 m.

La construction sur limite séparative est toutefois autorisée :

- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments jointifs de hauteur égale.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment situé en limite séparative de hauteur sensiblement équivalente (+ ou – 50cm).
- à titre exceptionnel pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50m sur cette limite et dont la longueur n'excède pas la moitié de la limite séparative

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

7.1. Deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions ; cette distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des bâtiments (constructions annexes comprises) ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

En secteur UXa, l'emprise au sol ne peut excéder 40%.
En secteur UXc, l'emprise au sol ne peut excéder 50%

8.2. Une emprise au sol différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.**

ARTICLE UX 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel considéré avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel sera défini par un plan altimétrique détaillé.

9.2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder :

- 8m en **UX et UXa**
- 9m en **UXc**

9.3. Des hauteurs différentes du 9.2 peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier. Dans ce cas, la hauteur est fixée à 15m en UX et UXc et 10m en **secteur UXa.**

ARTICLE UX 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.

La façade sur voie des bâtiments doit faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Les toitures doivent être réalisées en matériau non réfléchissant.

Les panneaux solaires sont à installer de manière à ce qu'ils soient les moins perçus depuis les espaces et voies publics. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

ARTICLE UX 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1 – Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11-2. Nombre de places de stationnement exigées par type de destination

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Logements de fonction autorisés dans la zone	2 places minimum par logement
Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
Commerce	1 place par tranche de 40m² de surface de plancher entamée
Artisanat	1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamée
Entrepôt	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée
Industrie	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre

Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

11.3. Modalités d'application

En justifiant que pour des raisons technique, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :
- soit aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération ;

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

12.1. Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

12.2. Il est fixé un pourcentage d'espaces verts qui doit être au moins égal à :
- 20% de l'unité foncière en secteur UXa
- 15% de l'unité foncière en zone UX et secteur UXc

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces plantés.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

12.4. Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UX 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone **1AU** correspond au secteur de l'ancien site militaire dit CM 94 de la commune pour lequel une étude de reconversion a été menée. Principal site de renouvellement urbain à l'échelle de la commune, la présente zone est accompagnée d'une orientation d'aménagement compte tenu de son caractère de zone ouverte à l'urbanisation

La zone 1AU comprend, en compatibilité avec les orientations d'aménagement, 3 secteurs :

- Le secteur **1AUg** réservée à la gendarmerie et où est privilégié également de l'habitat,
- Le secteur **1AUh** où est privilégié principalement de l'habitat,
- Le secteur **1AUs** spécialisé dans l'accueil d'un complexe tennistique et de loisirs

ARTICLE 1AU 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – En secteurs 1AUg et 1AUh

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas à l'article 1AU2
2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux commerces, aux services, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
3. Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
4. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement non compatibles avec une zone à dominante résidentielle,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
6. Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
7. Les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m².

2 – En secteur 1AUs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – En secteurs 1AUg et 1AUh

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Le projet s'inscrit au sein d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé,..),
- L'opération d'aménagement respecte les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

2 – En secteur 1AUs

Sont admises, à condition de respecter les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'un complexe tennistique et de loisirs
- les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'orientation d'aménagement relative au secteur

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - DESSERTE

1.1 Voies existantes

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

1.2 Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des déchets et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,

- de traiter l'aire de retournement provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Le tracé des voies de desserte de la zone devra respecter les grands principes définis dans l'orientation d'aménagement. L'emprise des voies nouvelles est fixée à :

- 16m minimum pour la voie principale de liaison

- 7,5m minimum pour les voies tertiaires de desserte

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

2 - ACCES

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Dans le cas ou les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.

3 - RESEAUX DIVERS

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

ARTICLE 1AU 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les piscines, l'implantation se fera à un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 1AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites avec la zone UC, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de ladite limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Lorsque la construction ne joint pas une des limites séparatives latérales, les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Dans ce cas, la largeur des marges d'isolement est au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m. En aucun cas, le bord extérieur des bacons ne devra se trouver à moins de 2.5m de la limite séparative.

Pour les piscines, l'implantation se fera à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 1AU 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La largeur des marges d'isolement entre 2 bâtiments non contiguës édifiées sur un même terrain est au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 20% de la surface du terrain en secteur AUg
- 18% de la surface du terrain en secteur AUh

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 9. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – CONDITIONS DE MESURES

La hauteur est mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout des toitures.

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux doit obligatoirement être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain naturel avant travaux de terrassement.

2 – HAUTEUR MAXIMALES

En secteur 1AUg :

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 12m. Toutefois, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent atteindre 16m à condition de ne pas représenter plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments.

En secteurs 1AUh :

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 12m. Toutefois, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent atteindre 16m à condition de ne pas représenter plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments.

Pour les constructions individuelles, la hauteur mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7 m (R+1). Pour les constructions d'un seul niveau (R), la hauteur ne peut excéder 4m.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 16m.

Cas particulier des limites avec la zone UC :

Dans une bande de 15m comptée à partir des limites des zones UC, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

Par ailleurs, une distance de 20m minimum comptée à partir de la façade principale des bâtiments existants limitrophes de la zone UC devra être respectée pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 12m.

En secteurs 1AUs :

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 12m.

ARTICLE 1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction,

- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,

- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions,

- Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Clôtures

Dans un quartier la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécom, eau) et les boites aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m et elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- en limite de voie ou de parkings ouverts au public, d'un mur plein de 1,80m incorporant les coffrets et boites aux lettres sur une largeur maximale de 1,80m, et d'un muret de 0,40 à 0,80 surmonté d'un grillage, l'ensemble doublé d'une haie vive de même hauteur. Le tout ne dépassant pas 1,80m

- sur les limites séparatives, elles seront constituées d'un muret de 0,40 à 0,80 surmonté d'un grillage, l'ensemble doublé d'une haie vive de même hauteur. Le tout ne dépassant pas 1,80m

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les

clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 1 du présent règlement.

En limite de l'emprise de voirie réservé au titre de l'emplacement réservé n°11, un mur plein de type antibruit (qui pourra être végétalisé) est autorisé sur une hauteur maximale de 2,50 mètres et ce tout le long dudit emplacement réservé n°11.

Développement durable

- Une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) sera privilégiée au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.

- L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

- Les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- Les projets d'isolation par extérieur,
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Quantités requises

Fonctions	Surfaces à réaliser
Habitations	1 place pour 45 m² de surface de plancher Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

2 – STATIONNEMENT 2 ROUES

Un ou plusieurs locaux fermes doivent être aménagés pour le stationnement des 2 roues, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied. Ils doivent être clos et couverts.

Néanmoins s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol, a condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Les normes déterminant la surface des locaux fermes à réserver au stationnement des 2 roues s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m².

Normes :

- Habitation:

Au minimum 2,25 % de la surface de plancher des locaux.

- Autres destinations* :

La superficie à réserver aux 2 roues doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1- REGLES GENERALES

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines, autres) doivent être traitées en espaces verts pour améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales et réduire les pics thermiques.

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain dont 30 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

1.1 Espaces de stationnement :

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces publics ou sur les aires de stationnement, seront privilégiés des arbres d'essence méditerranéenne.

Le choix des essences et des végétaux pourra être choisi en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants. Les zones végétalisées s'orienteront vers le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport au gaz d'échappement provenant des voies routières.

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- **un secteur Na** qui correspond à des secteurs de la commune où une constructibilité limitée au regard de l'article R.123-8.c du Code l'Urbanisme est autorisée. Le secteur Na comprend un sous-secteur Na1.
- **Un secteur Nf** qui correspond à un espace sensible au titre du risque incendie et où les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées
- **Un secteur Nsa qui correspond à un espace où sont admis les équipements liés aux activités de sports et de loisirs et les bâtiments à usage agricole.**
- **Un secteur Nm** qui correspond aux espaces affectés aux besoins de la Défense Nationale

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sur l'ensemble des secteurs de la zone N :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

-(Sauf en secteur Nf et Ns) L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la surface de plancher initiale à la date de publication du POS le 28 Février 1986 soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200m².

- (Sauf en secteur Ns) Les piscines ou les bassins d'agréments et leurs annexes techniques ainsi que les courts de tennis à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels notamment lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.

- les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnées, piste cyclable…)

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.2. En secteur Na et sous-secteur Na1 uniquement

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - que la surface de plancher soit limitée à 250m² par unité foncière
  - que la défense incendie du projet soit assurée

2.3. En secteur Ns uniquement

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnées, piste cyclable…)
- les équipements de superstructures (dans la limite de 500m² d'emprise au sol) à condition d'être liés et nécessaires aux activités de sports et de loisirs.
- les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.

2.4. En secteur Nsa uniquement

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnées, piste cyclable…)
- les équipements de superstructures (dans la limite de 500m² d'emprise au sol) à condition d'être liés et nécessaires aux activités de sports et de loisirs.
- les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits agricoles.

2.5. En secteur Nm uniquement

- toutes occupations et utilisations du sol à condition d'être nécessaires aux besoins de la défense nationale.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi de façon équivalente, par une autre voie.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie - convenable au regard de la sécurité, et tenant compte de l'intensité de la circulation- soit assurée à partir du point de stationnement nécessaire à tout engagement dans la circulation.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD46, la RD97n, la RD98n, la RD86 et la RD246.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux règles municipales de la distribution d'eau potable publique.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément au règlement du service d'assainissement.

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En secteur Na, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par des gouttières ou chêneaux sont conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain à l'aide d'un dispositif d'infiltration tel que bassin de rétention hermétique à l'entrée des moustiques, noue paysagère, puisard, tranchée drainante ou tout autre procédé.

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

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les branchements aux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains.

ARTICLE N 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- De l'autoroute A 57 :
.50m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
.40m de l'axe pour les autres constructions

- Des bretelles d'accès ou de sorties de l'autoroute et des routes nationales

.35m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
.25m de l'axe pour les autres constructions

- Des voies départementales :
.35m de l'axe

- De la voie dite « voie de contournement » du Faron :
.35m de l'axe

- des autres voies publiques ou privées :
.5m de l'alignement

5.2. Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieur à 4 m.
D supérieur ou égal à H / 2 minimum 4 m.

En aucun cas, le bord extérieur des balcons ne devra se trouver à moins de 2.5m de la limite séparative.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et le bon éclairement des habitations soient assurés.

ARTICLE N 8. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 4% de la surface du terrain en zone Na
- 8% de la surface du terrain en secteur Na1
- 5% de la surface du terrain en secteur Nsa n'excédant pas 200m2 de surface de plancher

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - L'emprise au sol n'est pas réglementée :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les reconstructions après sinistre l'emprise devra être identique à la construction détruite par le sinistre étant précisé que cette dernière devra avoir une existence légale.

ARTICLE N 9. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures. La hauteur de toute nouvelle construction d'un seul niveau ne peut excéder 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux (R+1) ne peut excéder 7 mètres, le niveau supérieur n'est autorisé que sur 50% de l'emprise au sol de la construction.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Dans les secteurs concernés par les couloirs de lignes haute tension, la hauteur des constructions doit respecter les prescriptions techniques d'EDF.

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Dispositions particulières

Les constructions doivent être de la plus grande simplicité de volume possible. Les architectures régionales étrangères à la tradition provençale sont interdites.

Les constructions annexes doivent être incorporées ou contiguës aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les toitures doivent être soit simple, soit à double pente, couverte de tuiles rondes ou romanes de teintes naturelle. La pente des toitures ne peut dépasser 35%.
Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
Les panneaux solaires sont à installer de manière à ce qu'ils soient les moins perçus depuis les espaces et voies publics. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des

modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

Les enduits des façades doivent être de teinte d'ocre naturel en harmonie avec l'environnement. Les souches de cheminée doivent être réalisées avec des enduits identiques à ceux de la façade.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries)

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques et faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits.

La couleur des matériaux, des enduits, des menuiseries doit être choisie parmi celles de la palette des couleurs déposée en mairie.

Les piscines
Afin d'assurer leur bonne intégration, il convient que :
- elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète (sable, vert, gris de préférence)
- d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche..)
- d'interdire les débordements très perceptibles dans le paysage

Clôtures
Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m (2,20 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage

Dans les zones Nsa les clôtures ne pourront dépasser 2,10 m au-dessus du niveau de la planche d'envol la plus élevée et s'étendre sur au moins 2 m de chaque côté de la ruche, conformément à l'arrêté préfectoral du 03 août 1961 relatif à l'emplacement des ruches dans le Var.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 85% de la superficie du terrain dont 60 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

Annexe 1 :

Essences recommandées pour les plantations et les haies

ARBRES DE TAILLE MOYENNE A GRANDE (15 - 30 M)
Chêne pubescent - *Quercus pubescens*
Frêne - *Fraxinus oxyphylla*
Micocoulier - *Celtis australis*
Mûrier blanc - *Morus alba*
Sophora du Japon - *Sophora japonica*
Tilleul argenté - *Tilia tomentosa*

ARBRES DE PETITE TAILLE (8 - 15 M)
Arbre de Judée - *Cercis siliquastrum*
Érable de Montpellier - *Acer monspessulanum*
Frêne à fleurs - *Fraxinus ornus*
Lilas des Indes - *Melia azedarach*
Savonnier - *Koelreuteria paniculata*

ARBRES PERSISTANTS
Chêne vert - *Quercus ilex*
Laurier sauce - *Laurus nobilis*
Palmier - *Chamærops humilis*
Troène du Japon - *Ligustrum japonicum*

ARBRES FRUITIERS (PETITE TAILLE)
Abricotier - *Prunus armeniaca*
Amandier - *Prunus amygdalus*
Cerisier - *Prunus avium*
Cognassier - *Cydonia oblonga*
Figuier - *Ficus carica*
Grenadier (arbuste) - *Punica granatum*
Griottier - *Prunus cerasus*
Jujubier - *Zizyphus jujuba*
Néflier du Japon - *Eriobotrya japonica*
Pêcher - *Prunus persica*
Plaqueminier - *Diospyros kaki*
Prunier - *Prunus domestica*

ARBRES ET ARBUSTES PERSISTANTS POUR HAIES HAUTES
Fusain du Japon - *Euonymus japonica*
Laurier rose - *Nerium oleander*
Laurier sauce - *Laurus nobilis*
Laurier tin - *Viburnum tinus*
Pistachier térébinthe - *Pistacia terebinthus*
Pittospore - *Pittosporum tobira*

ARBUSTES PERSISTANTS POUR HAIES BASSES
Buis - *Buxus sempervirens*
Myrte - *Myrtus communis*
Romarin - *Rosmarinus officinalis*
Germandrée - *Teucrium fruticans*

ARBUSTES A FLEURS POUR MASSIFS ET HAIES LIBRES
Abelia - *Abelia grandiflora*
Amélanchier - *Amelanchier ovalis*
Ceanothe - *Ceanothus arboreus*
Cognassier du Japon - *Chœnomeles japonica*
Coronille - *Coronilla emerus*
Gattilier - *Vitex agnus-castus*
Kolkwitzie - *Kolkwitzia amabilis*
Lilas - *Syringa vulgaris*
Oreille de lièvre - *Bupleurum fruticosum*
Sauge de Jérusalem - *Phlomis fruticosa*

PLANTES GRIMPANTES
Glycine - *Wisteria sinensis* *
Jasmin blanc - *Jasminum officinalis* *
Lierre - *Hedera helix*
Passiflore - *Passiflora cærulea* *
Rosier banks - *Rosa banksiæ* *
Trompette de Jéricho - *Campsis radicans* *
Vigne - *Vitis vinifera* *
Vigne vierge - *Parthenocissus quinquefolia* *
Vigne vierge - *Parthenocissus tricuspidata "veitchii"*

(* : plantes nécessitant un support)

Annexe 2 :

Liste des éléments remarquables du paysage

Identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet dans le cadre du PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A ce titre, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont la présente annexe est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire, et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

1. Les espaces paysagers : P

L'ensemble de ces sites sont reportés sur le plan de zonage à l'aide d'un aplat ou d'un symbole spécifique pour les arbres remarquables et sont identifiés par un code P suivi d'un n°

Les espaces paysagers		
N°	Description	Prescriptions spécifiques
P1	Alignements remarquables de platanes de l'Avenue Gabriel Peri	Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent l'alignement identifié sont proscrits.
P2	Alignements remarquables de platanes de l'Avenue du 11 Novembre	
P3	Alignements de frênes de l'Avenue Anatole France	
P4	Alignement de palmiers au quartier des Moulières	
P5	Alignement d'oliviers : allée des Oliviers	
P6	Parc public des Troènes	Les projets doivent préserver les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations et dépôts sont proscrits
P7	Parc public de la Condamine	
P8	Jardin Sainte Anne	
P9	Conservatoire de l'Olivier	
P10	Square des sources	
P11	Pin pignon – Avenue Aristide Briand	
P12	Chêne pubescent – Parking du CES H.Bosco	
P13	Chêne pubescent – Av Picasso	
P14	Cèdre du Liban- Impasse du Grand Saint Antoine	
P15	Palmiers de Californie – Groupe de 6 Avenue de la Libération	
P16	Cèdre de l'Atlas – Ecole Primaire J. Ferry	
P17	Gingko Biloba – Pin Pignon – Avenue P. Cezanne	
P18	Oliviers et un tilleul – Avenue V.Hugo	

P19	Groupe de palmiers Canariensis et Washingtonia – Allée de la palmeraie	
P20	Platane – Propriété Saint Georges	
P21	Oliviers millénaires – Domaine des Gueules Cassées	
P22	Pin d'Alep – Av Estienne d'Orves	
N°	Description	Prescriptions spécifiques
P23	Tilleul+ platane – Av Pasteur	Les projets doivent préserver les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations et dépôts sont proscrits
P24	Cèdre du Liban – Ensemble arborescent – Avenue de Coupiane	
P25	Cèdre du Liban – Palmiers – Propriété Flory – Impasse Flory	
P26	Pin pignon – Propriété Annie Vermain	
P27	Caroubier – chemin de Roberti	
P28	Platanes – Palmier – Févier d'Amérique – Avenue Sainte Cécile	
P29	2 Palmiers de Chine – Chemin de Sainte Cécile	
P30	Pin pignon – Avenue Pablo Picasso	
P31	Alignement d'oliviers – Nord Château Redon	Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent l'alignement identifié sont proscrits
P32	Bosquet arboré Sud et Est du Château Redon	Les projets doivent préserver les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations et dépôts sont proscrits
P33	Espace vert en bordure d'autoroute	Les projets doivent préserver la vocation d'espace vert de ce secteur
P34	Chêne – parking du CES Henri Bosco	Les projets doivent préserver l'arbre remarquable : respect d'un périmètre autour de l'arbre concerné, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations et dépôts sont proscrits