



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet dans le cadre de la déclaration de projet

*Projet de centre éducatif fermé,
dénommé « Centre Jenny Lefebvre »*

Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse

Mise en compatibilité du PLU n°2

2.3. Règlement



CYCLADES
Espace Wagner
10 Rue du Lieutenant Parayre
13 290 AIX-EN-PROVENCE



NATURALIA - AGENCE PACA Corse
Site Agroparc
60 Rue Jean Dausset BP 31 285
84 911 AVIGNON Cedex 9

SOMMAIRE

Préambule	1
Organisation du dossier	1
Guide de lecture	1
TITRE I / ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	2
TITRE III / CHAPITRE II - ZONE UB	6

Préambule

Organisation du dossier

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet s'organise ainsi :

- **Pièce 1 : Présentation de la procédure et du projet d'intérêt général**
- **Pièce 2.1 : Rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU**, comprenant l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité et le résumé non technique.
- **Pièce 2.2 : Zonage mis en compatibilité.**
- **Pièce 2.3 : Règlement écrit mis en compatibilité.**
- **Pièce 2.4 : Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme mise en compatibilité.**
- **Pièce 2.5 : Orientation d'aménagement et de programmation créée (OAP).**
- **Pièces annexes jointes au dossier d'enquête publique :**
 - o arrêté préfectoral définissant les modalités de concertation au titre du code de l'urbanisme,
 - o bilan de la concertation menée au titre du code de l'urbanisme,
 - o avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU,
 - o réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE,
 - o procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité.

Guide de lecture

Seul sont repris ici les chapitres du règlement écrit concernés par la mise en compatibilité et la création d'un secteur UBe en zone UB, à savoir :

- TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT D'URBANISME / ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- CHAPITRE II – ZONE UB du TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

Les autres chapitres du règlement ne sont pas impactés par la mise en compatibilité.

Afin de faciliter la lecture des évolutions les éléments ajoutés dans le cadre de la mise en compatibilité apparaissent en surligné vert dans le corps du texte : **exemple**.

Aucune mention n'est supprimée.

TITRE I / ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont au nombre de 8 :

1- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA aux plans de zonage (vieux village) dans laquelle plusieurs constructions, bâtiments, ouvrages et éléments historiques sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et sont annexés au présent règlement.

2- la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB aux plans de zonage (zone résidentielle d'habitat collectif de hauteur) comprenant

- le quartier des Espères dénommé UBa.
- les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb
- les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc
- les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd
- **le secteur nord de l'Ermitage, destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dénommé UBe**
- le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire)
- le secteur dense UBm de renouvellement urbain du cœur des Maurettes comportant des règles gabaritaires expliquées dans le chapeau de la zone.

3 - la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC aux plans de zonage (zone résidentielle dense) comprenant :

- une zone UC accueillant de l'habitat individuel et des opérations résidentielles d'ensemble (hameaux du Soleil, résidences Week End).
- des secteurs UCa (quartier des Hauts de Vaugrenier)
- un secteur UCb (lotissement des bouches du Loup)
- le secteur UCc (quartier des Baumettes et quartier des Plans)
- des secteurs UCp dits de protection de paysagère

4 - la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD aux plans de zonage (espace résidentiel périphérique de faible densité) comprenant :

- un secteur UDa de soutien aux équipements touristiques du village
- un secteur UDe (quartier de la Charlotte)
- des secteurs UDp dits de protection de paysagère
- un secteur UDd du Val de Pome dans lequel est autorisé l'assainissement individuel

5 - la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE aux plans de zonage (zone résidentielle et touristique littorale du Loubet) comprenant :

a/ un secteur UEa (Marinas),

b/ un secteur UEb (secteur du Loubet), comprenant des règles gabaritaires expliquées dans le chapeau de la zone

c/ deux secteurs UEm (façade littorale).

6 - la zone UF délimitée par un tireté est repérée par l'indice UF aux plans de zonage (emprises des infrastructures terrestres de transport)

7 - la zone UP délimitée par un tireté est repérée par l'indice UP correspondant au secteur portuaire du Loubet

8 - la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ aux plans de zonage (zone de développement économique) comprenant :

a/ des secteurs UZe (équipements publics des Plans, de la Bermone, de la colline des Maurettes et de la façade Est de la RD 6007),

b/ deux secteurs UZg (sites artisanaux protégés dans les Maurettes)

c/ des secteurs UZs (tertiaire et commerces – façade Ouest de la RD 6007), comprenant des règles gabaritaires expliquées dans le chapeau de la zone

d/ un secteur UZk (centre technique du Jas de Madame),

f/ un secteur UZt (pôle des hautes technologies des Hauts de Ginestières).

2. la zone d'urbanisation future dite zones AU, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV : La zone 2AU dit du Haut des Baumettes délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU aux plans de zonage – zone d'urbanisation résidentielle à moyen terme nécessitant la composition d'un plan d'aménagement d'ensemble préalable. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification préalable du P.L.U.

3. les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, délimitées par un tireté et repérées par l'indice A aux plans de zonage comprenant :

a/ les secteurs Ah de la Boucle du Loup et de la Vacherie

b/ les secteurs Apr dites zones agricoles relevant des Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral dans lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'urbanisme.

4. les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI, délimitées par un tireté et repérées par l'indice N aux plans de zonage, comprenant :

a/ les secteurs Na des anciennes carrières de la Vanade programmées à long terme comme secteur de développement de Sophia-Antipolis

b/ les secteurs Nc (coupure d'urbanisation de Saint Andrieu),

- c/ les Secteurs Nh dit de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- d/ le secteur Nk (réhabilitation des décharges du Terme Blanc),
- e/ les secteurs Nm (plages du Loubet),
- f/ les secteurs Npr, (espaces naturels remarquables soumis aux dispositions de l'article R 146-6 du Code de l'Urbanisme),
- g/ le secteur Nt (terrains de camping),
- h/ le secteur Nw (périmètres de captage)
- i/ le secteur Nx correspondant aux carrières du Cloteirol

5. Les documents graphiques comportent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les polygones d'implantation valant emprise maximale des bâtiments (gabaritaire)
- les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- *Risques :*
 - les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondation du Loup et de ses affluents
 - les périmètres indicatifs du projet de Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt
 - les périmètres d'aléas naturels mouvements de terrain.
 - le périmètre de protection contre le risque d'érosion littorale

- *Protection du paysage :*
 - les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
 - les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des Dispositions Générales
 - les Espaces Paysagers des bords des voies au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme le long de la RD 6007 dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 7 des Dispositions Générales
 - les périmètres de protection paysagère du littoral

- *Protection du patrimoine :*
 - les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 5 des Dispositions Générales

- *Protection de la diversité commerciale et promotion de la mixité sociale :*
 - les linéaires commerciaux protégés du changement de destination en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme

- les périmètres à l'intérieur s'appliquent les mesures de mise en œuvre de la mixité sociale définies à l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme codifié à l'article 8 des Dispositions Générales
- *L'ordonnement des voies*
 - les marges de recul par rapport aux grands axes et grandes infrastructures
- *Servitudes :*
 - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
 - les servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme
 - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme servant à réaliser les objectifs de production de logements sociaux du Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme"
 - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme ayant pour objet la réalisation d'un programme d'équipement public dont les caractéristiques sont connues (emprise, surface) mais dont la localisation précise sera déterminée en fonction des demandes d'autorisation d'urbanisme impactant son périmètre.

TITRE III / CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre les parties du territoire communal composé d'ensembles d'habitat collectif de hauteur et de densité moyennes

- le quartier des Espères dénommé UBa.
- les quartiers des Rives, des Basses Ginestières et des Ferrayonnes dénommés UBb
- les secteurs de renforcement urbain de la Bermone, des Maurettes dénommés UBc
- les secteurs d'habitat collectif des collines des Maurettes, des Pierres Noires et des Rives Nord dénommés UBd
- le secteur Nord de l'Ermitage, destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dénommé UBe
- le secteur UBh d'habitat public du Cloteirol (format gabaritaire)
- le secteur UBm de renouvellement urbain du coeur des Maurettes avec des plans gabaritaires incluant des polygones d'implantation, des hauteurs NGF et la réalisation d'aménagements publics à dominante d'espaces verts.

Le quartier des Maurettes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, opposable aux tiers, annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur UBe fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone UB comprend également des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation et Incendies de feu de Forêt dans lesquels s'imposent les règles dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

Des secteurs sont soumis aux aléas de mouvements de terrain naturel, dont la carte est annexée au PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs de caravanes visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,

- les carrières.

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

1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des Dispositions Générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de Terrains, Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, secteur d'aléa géotechnique CETE 1974, autres risques naturels, périmètre de la canalisation de gaz, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Bâtiments Remarquables de l'article 5 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment Remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales :

- villa Barberis – Avenue du Logis de Bonneau

4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ferroviaires
- Sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.
- **A l'exception du secteur UBe, les exhaussements du sol, non interdits par l'article 1, sont autorisés, sous réserve de leur inscription harmonieuse dans le site, à au moins 3 mètres des limites séparatives. Leur hauteur est limitée à 1.50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. En secteur UBe, les exhaussements du sol non interdits par l'article 1 sont également autorisés, et pourront être réalisés dans le prospect de 3m et excéder 1.50 mètres de hauteur pour des motifs techniques ou d'insertion dans le site.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - voirie

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UB 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

2 - assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et respecter les exigences de la CASA.

3 – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la limitation du ruissellement pluvial par des dispositifs adaptés à la nature du sol et aux solutions préconisées par le règlement de la CASA annexé au présent PLU.

4 - autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite d'emprise publique.

1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :

Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception des secteurs UBh et UBm :

1.a) – le long des grandes infrastructures publiques

- le long de l'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 241, les bâtiments doivent être implantés sur ou au-delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques.
- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée Marseille-Nice

1.b) - le long des autres alignements et des autres voies ouvertes à la circulation automobile

- à une distance supérieure ou égale à 5 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

1.c) - le long des alignements identifiés comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques

- à l'alignement ou à une distance supérieure ou égale à 5 mètres le long de l'Avenue du Docteur Lefèvre
- à l'alignement ou dans la continuité des constructions limitrophes le long de l'avenue des Ferrayones

1.c) Dans les secteurs UBm du quartier des Maurettes (à l'exception des emprises gabaritaires)

Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite des emplacements réservés ou emprise publique des voies existantes ou à créer, soit en observant un recul d'un mètre minimum, par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou à créer. Les limites ne s'appliquent pas pour l'implantation du bâtiment et tout élément indissociable de celui-ci, par rapport aux voies privées

Le long de la RD6007, les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter sur ou delà des marges de reculement inscrites aux documents graphiques.

Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

1.d) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en sous-sol peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

1. Les bâtiments et tout élément indissociable de celui-ci doivent s'implanter :

1.a) Dans l'ensemble de la zone UB et de tous les secteurs à l'exception du secteur UBh :

- en observant un recul d'implantation minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Seuls les bâtiments annexes, à la fois, discontinus à la construction principale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.

1.b) Dans le secteur UBh dans les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

1.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

1.d) - le long des alignements identifiés en zone UBb comme dispositions architecturales particulières identifiées aux documents graphiques

- en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBh et UBm :

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments présentant tous deux une hauteur absolue supérieure à 3 mètres, doit être au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

3. Dans le secteur UBm

- n'est pas réglementé en dehors des polygones d'implantation

Dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende.

Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBh et UBm

L'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Cette emprise maximale est portée à 80% pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

2. Dans le secteur UBh pour les seuls secteurs gabaritaires portés aux documents graphiques

- en s'inscrivant à l'intérieur des polygones d'implantation valant emprises maximales des bâtiments (gabaritaire) figurant sur les documents graphiques

3. Dans le secteur UBm

- en dehors des polygones d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments de surface est limitée à 30% de la superficie du terrain
- dans les emprises gabaritaires, les conditions d'implantation des bâtiments sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont admis en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des bâtiments est mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit, et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue. Au-delà de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit, ne sont admis que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et la maintenance du bâtiment (édicules, garde-corps, panneaux solaires, paraboles...).

Les rampes d'accès ne sont pas prises dans le calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder :

2.a) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :

- 7 mètres sans excéder 2 niveaux

2.b) dans l'ensemble de la zone pour les unités foncières supérieures à 1 000 m² :

- la hauteur inscrite au document graphique dans les secteurs gabaritaires UBh avec une tolérance de plus ou moins 0,75 mètre
- 25 mètres dans le seul secteur UBa (les Esperes)
- 12 mètres sans excéder 4 niveaux dans les seuls secteurs UBb et UBc.
- 12 mètres sans excéder 4 niveaux sur le seul secteur UBm, cette hauteur pouvant être portée à 15 mètres sans excéder 5 niveaux dans la limite de 30% de l'emprise du bâti du R+3, cette disposition s'appliquant à chaque bâtiment.
- 9 mètres sans excéder 3 niveaux dans les secteurs UBd
- 8 mètres sans excéder 2 niveaux dans les secteurs UBe.

2.c) dans les emprises gabaritaires du secteur UBm

Les conditions de hauteur des constructions sont fixées par le document graphique et les prescriptions portées à la légende. Il n'est pas fixé de prescription de hauteur pour les ouvrages et installations techniques liés aux services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne économie de la construction, et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.

2. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques...

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades des commerces seront protégées uniquement par des vitrages anti-effractions et/ou des volets micro-perforés positionnés à l'intérieur du local – l'intervalle résiduel devant constituer une vitrine. Seules les réserves peuvent être traitées par des volets roulants pleins. L'ensemble des façades commerciales doit toutefois respecter les caractéristiques de la façade générale de l'immeuble.

Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation en façade sont interdits.

3. Les toitures

Sont autorisées les toitures terrasses accessibles, pour les ensembles collectifs, sous réserve d'être traitées comme une véritable façade, en terrasses d'agrément, avec ou sans espaces de rétention pluviale, ou végétalisées.

La couverture des constructions (5ème façade) traitée comme une toiture terrasse est à privilégier par son intérêt plus adapté au site naturel environnant.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminée. Ces souches de cheminée pour les conduites de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'aimante ciment ou de tôle.

Les systèmes solaires thermiques et photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau de pluie autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit sont admises mais doivent tenir compte dans leur aspect, et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les éléments techniques tels que les conduits de V.M.C., les extracteurs, les climatiseurs...doivent être masqués par des dispositifs permettant une bonne intégration.

4. Les clôtures

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBe :

Les clôtures sont constituées, de préférence, d'un mur bahut d'une hauteur de 70 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie composée de végétaux d'essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Dans le secteur UBe :

La hauteur et la nature des clôtures seront adaptées à la nature de la construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles seront constituées de préférence d'un grillage doublé d'une haie composée de végétaux d'essences locales.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

L'article 14 des Dispositions Générales et PE 3 du titre II précisent les conditions de réalisation des aires de stationnement (disposition, superficie, implantations, véhicules électriques...).

1. Stationnement automobile - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

A/ usage d'habitation :

- 1,5 places par logement réduit à 1 place pour 2 logements étudiant ou sénior
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement (article L 151-35 du Code de l'Urbanisme)

B/ usage de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un 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.

C/ usages d'activités économiques

Dispositions générales applicables dans le seul secteur UBm pour la réalisation du stationnement des occupations et utilisations du sol économique

Compte tenu de la complémentarité des activités économiques ci-dessous, un foisonnement de 30% des places exigées pourra être autorisé et ces places de stationnement pourront être réalisées le long des voies.

- usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente (réserve non comptabilisée),
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois pour toute superficie de vente supérieure ou égale à 50 m², place réservée et maintenue à cet effet.
- des espaces de stationnement pour les véhicules de transport et de livraison à raison d'une place pour chaque tranche de 1200 m² de SDP
-

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBm,

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente (réserve non comptabilisée),
- aucune place de stationnement "employé" n'est exigée

- usage services et bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SDP et 1 place stationnement visiteur par tranche de 60 m² SDP.
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBm,

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SDP
- aucune place de stationnement "employé" n'est exigée.

- usage d'hébergement touristique y compris les hôtels

- 1 place de stationnement par unité d'hébergement
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet. Ce ratio n'est pas appliqué dans le seul secteur UBm.

- usage de restauration :

- 3 places par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBm,

- 2 places par tranche de 10m² de salle de restaurant

- usage d'artisanat-activités :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDP,
- 1 place de stationnement "employé" pour chaque tranche de deux emplois, place réservée et maintenue à cet effet

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

2. Stationnement deux roues - Exigences minimales de stationnement en dehors des voies publiques déclinées par occupation et utilisations du sol

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, la création d'un local pour deux roues (2 m² par 2 roues et une porte d'accès de 2m de large minimum) avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBe :

Fonctions	Surfaces à réaliser
<u>Habitat collectif</u>	1 place par logement
<u>Equipements scolaires</u>	1 place pour 12 personnes accueillies
<u>Activités commerciales de bureaux, de services et d'artisanat</u>	1 place pour 100m ² de Surface de Plancher
<u>Equipements collectifs, sportifs et culturels</u>	1 place pour 30 visiteurs

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

Dans le secteur UBe :

Le nombre de places deux roues est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique de la construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dispositions générales

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Verts Protégés est édictée à l'article 6 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

La réglementation des occupations et utilisations du sol dans les Espaces Paysagers des Bords de Voie est édictée à l'article 7 des Dispositions Générales du Règlement d'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

Un espace vert est une surface accessible seulement aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, pouvant comporter des allées et présentant une composition de jardins avec pelouses, fleurs, buissons, légumes, arbres de basse tige (un arbre de 7 mètres à l'état adulte par 100 m²) et si la surface le permet des arbres de haute tige (un arbre supérieur à 7 mètres à l'état adulte par 400 m²) avec un mélange possible d'arbres de basse et haute tige en respectant les densités indiquées ci-dessus. A la plantation, tout arbre doit avoir une hauteur d'au moins deux mètres. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe un secteur gabaritaire.

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

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2 Normes de verdissement applicables aux occupations et utilisations du sol applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des polygones d'implantation du secteur UBm et du secteur UBe

1. 20% au moins de l'unité foncière sont dédiées aux espaces libres et aux espaces verts naturels, dont 20% en espaces verts pleine terre, avec plantation d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

2. Les arbres existants sont préservés, toutefois pour des raisons de sécurité des riverains ou phytosanitaires, les coupes et abattages sont autorisés. Les sujets doivent, dans ce cas, être remplacés par des sujets d'essences adaptées au site, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante

3. En supplément des dispositions de l'alinéa 1 dans les opérations comprenant plus de 5 logements, les espaces verts communs, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4. les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

3 Normes de verdissement applicables dans les polygones d'implantation du secteur UBm

- les surfaces à dominante végétale sont exécutées en pleine terre ou sur dalle, avec au minimum 20% en pleine terre. Elles forment des espaces libres paysagés pouvant accueillir du mobilier urbain, des ouvrages techniques, des espaces collectifs imperméabilisés.

4 Normes de verdissement applicables dans le secteur UBe

- Les espaces verts de pleine terre accueilleront des plantations d'arbres d'essence du pays, conformément aux préconisations édictées par le guide des palettes végétales de la CASA figurant en annexe.

- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum la végétation existante.
- les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par l'entrée en vigueur de la loi ALUR

SECTION IV – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont applicables les dispositions de Performance Environnementale énoncées au titre II du présent règlement d'urbanisme.

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

N'est pas réglementé.