

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)
PLAN LOCAL D'URBANISME



2. REGLEMENT

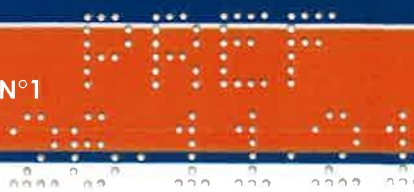
PLU approuvé le 14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1

Approuvée le 12 0 OCT 2021

Le Maire,





Le présent document ne fait état que des adaptations apportées par la modifications simplifiée n°1. Pour les autres règles, se référer au document d'urbanisme en vigueur.

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (« U »).....	4
<i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA.....</i>	<i>5</i>
<i>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UM</i>	<i>14</i>
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU.....</i>	<i>24</i>

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.10. Hauteur des terrassements

À l'exception des zones UM et 1AU et de la zone UA au droit des parcelles concernées par l'OAP n°1, la hauteur des terrassements (déblais et remblais) est limitée à 2 m.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES (« U »)**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au CENTRE VILLE développé à partir du 19^e siècle, quartier SAINT MARC.

Le secteur UAa correspond au village et aux hameaux de PEYMEINADE, (JAISOUS, JACOUSETS et La PROUVERESSE), ensembles patrimoniaux à préserver et à mettre en valeur.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1 - UA / UAa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Les centres d'exposition ;

2 - UA / UAa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Industrie ;
- Entrepôt (y compris l'entreposage de matériaux, produits et engins liés à une activité professionnelle) ;
- Les centres de congrès ;
- Les habitations permanentes démontables ;

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et des campings cars,
- Les stations-service ;

3 - UA / UAa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'Artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance).

4 - UA / UAa - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation de plus de 300 m² de surface de plancher, il est imposé au moins 40% de logement social sur une même unité foncière.

OAP n°1. Dans le périmètre de l'OAP n°1, le nombre de logements sociaux et leur affectation correspond aux objectifs figurant dans l'OAP n°1. Ils sont répartis sur l'ensemble des bâtiments inclus dans le périmètre de l'OAP n°1.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5 - UA / UAa - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les paragraphes suivants.

Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m, sauf en secteur UAa où les surplombs sont interdits.

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur tous leurs niveaux. Au-delà de la bande des 15 mètres définie ci-avant, les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq h/2$; D : distance horizontale ; h : différence d'altitude), sans être inférieure à 5 mètres. Toutefois et toujours au-delà de la bande des 15 mètres définie ci-dessus, la construction sur la limite séparative est autorisée

pour édifier des bâtiments annexes (garages, buanderies, ...) si la hauteur totale de la construction n'excède pas 2.5 mètres à l'égout du toit.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété.

OAP n°1, Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m.

Les constructions d'infrastructures (parkings enterrés) pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments, et pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites de la parcelle.

Emprise au sol :

Non réglementée sauf pour les annexes qui sont limitées à 25 m² d'emprise au sol dans la limite d'une seule autorisation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

Hauteur maximale :

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

En zone UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas pour les lieux de culte existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans chaque zone, une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas de reprise de la toiture ou des planchers.

OAP n°1, Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la hauteur des constructions est fixée entre 9m et 14.5m à l'égout du toit

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

6 - UA / UAa - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

En secteur UAa :

Les encadrements et les seuils auront un aspect pierre de taille. Les appuis de fenêtre auront un aspect terre cuite.

Les gouttières pendantes devront avoir une teinte neutre.

Les portes seront dans l'une des teintes de la palette en annexe. Les couleurs des portes devront être identiques à celles des menuiseries.

OAP n°1, Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, les bâtiments situés dans les polygones d'emprise pourront exprimer un langage architectural contemporain, tout en gardant l'utilisation de matériaux nobles.



Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes. Les parements de façades pourront employer des matériaux traditionnels ou contemporains (à la chaux, pierre, béton matricé, parements métalliques).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les teintes claires (sauf blanc pur) sont autorisées pour les façades, les teintes grises sont autorisées pour les volets et les menuiseries extérieures.

Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets. Les teintes grises sont autorisées.

Les garde-corps pourront avoir un barreaudage vertical ou horizontal, avec des parties pleines.

Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement.

Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois) Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits

En zone secteur UAa, un seul châssis vitré est autorisé par toiture, intégré dans le pan de toit et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan. Il doit être de proportion rectangulaire dans le sens

de la pente de largeur n'excédant pas 60 cm et de longueur n'excédant pas 90 cm. Il doit être composé avec les travées et les axes de composition des baies de la façade.

OAP n°1. Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, les toitures des bâtiments situés dans les polygones d'emprise seront composées d'un ou deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.

Les toitures terrasses sont acceptées.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

Toute édicule en toiture devra être intégrée ou habillée dans des matériaux nobles.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

Insertion et qualité environnementale des constructions

En secteur UA :

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit et tolérés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur.

En zone UAa :

Les capteurs solaires sont interdits.

7 - UA / UAa - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



8 - UA / UAa - STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m.

OAP n°1, Dans la zone UA, concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, La dimension des places de parkings devra respecter les règlements en vigueur relatifs aux parcs de stationnement. De même, concernant les constructions situées dans le cadre défini dans l'OAP n°1, le calcul des stationnements est effectif sur l'ensemble du projet global. La répartition des places sera effective sur l'ensemble du projet situé dans le périmètre de l'OAP n°1.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (réglementation nationale).

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé :

- Pour les constructions neuves, issues d'opération de démolition / reconstruction, de changement de destination, de réhabilitation / extension avec création de surface de plancher supplémentaire : une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée.
- Dans le cas d'opération de réhabilitation / extension sans création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage artisanal, les centres d'exposition, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

➤ Stationnement des vélos et deux-roues motorisés :

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**9 - UA / UAa - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

10 - UA / UAa - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins.

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UM

La zone **UM** est une zone de mixité sociale dont la fonction dominante est l'habitat. Elle comprend cinq secteurs :

- Le secteur **UMa**, comprenant l'entrée de l'espace Lebon (quartier Saint-Marc), à caractère central d'habitat, de services et d'activités.
- Le secteur **UMb** et les sous-secteurs **UMb1**, **UMb2** et **UMb3**, comprenant une partie des quartiers Saint-Marc (prox. mairie), Font Coutéou, Les Moulières (prox. gendarmerie), Les Pins Escarabins et le Suye à caractère d'habitat.
- Le secteur **UMc**, comprenant une partie du quartier Les Moulières, à caractère d'habitat.
- Le secteur **UMd**, secteur « Les Termes » et le sous-secteur **UMd1** « Picourenc » (chemin des Maures et Adrets).
- Le secteur **UMe**, situé en centre-ville et donnant sur l'avenue Boutiny.

S'il n'y a pas de précisions particulières, la règle de la zone s'applique aux secteurs et sous-secteurs

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1 – UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Pour les secteurs UM, UMb, UMc et UMd, les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont :

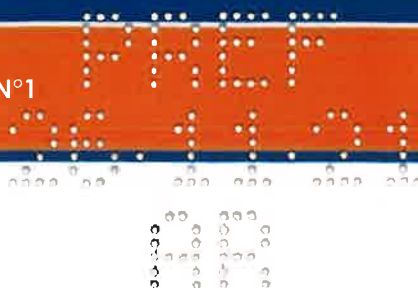
- Les habitations comprenant des logements et des hébergements sous réserve d'être majoritaires dans les opérations à réaliser ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics nécessaires à l'opération

Les constructions autorisées en zones UMa et UMe sont soumises à condition (cf. article UM3).

2 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- L'artisanat et le commerce de détails sauf pour les secteurs UMa et UMe ;
- La restauration sauf pour les secteurs UMa et UMe ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf pour les secteurs UMa et UMe ;
- L'hébergement hôtelier et touristique sauf pour les secteurs UMa et UMe ;
- Les bureaux sauf pour les secteurs UMa et UMe
- Commerce de gros ;



- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et camping-cars;

3 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs UMa et UMe, les constructions autorisées sont :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements représentant au moins 75% de la surface de plancher totale de la construction,
- L'artisanat et les commerces de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôtelier et touristique, les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de représenter moins de 25% de la surface de plancher totale.

4 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans la proportion de la surface de plancher définie à l'article UM3, il est imposé :

Secteur UMa : Le nombre de logements sociaux et leur affectation correspond aux objectifs figurant dans l'OAP n°1 et répartis sur l'ensemble des bâtiments inclus dans le périmètre de l'OAP n°1.

Secteur UMe : Au moins 40% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

Pour les autres secteurs, les règles sont les suivantes :

Secteur UMb : Il est imposé au moins 65% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

Secteur UMb1 : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

Secteur UMb2 : Il est imposé au moins 75% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

Secteur UMb3 : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

Secteur UMc : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

Secteur UMd : Il est imposé au moins 40% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

Secteur UMd1 : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les paragraphes suivants.

Implantations des constructions :

Secteur UMa : Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m.

Les constructions d'infrastructures (parkings enterrés) pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments, et pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites de la parcelle.

Secteur UMb1 et secteur UMe : les implantations des bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur de la délimitation des emprises définies par les polygones d'implantation représentés sur les plans de zonage. Les saillies des balcons, des auvents, les constructions en sous-sol, les rampes d'accès pour véhicules et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments

Pour les autres secteurs :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

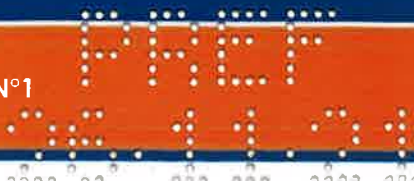
Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé.

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants édifiés régulièrement.

Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur.



Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété.

À l'exception des groupements d'habitations faisant l'objet d'un plan d'ensemble, lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent :

- soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel ;
- soit être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres en tout point l'une à l'autre

Emprise au sol :

Secteur UMa : Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, l'emprise au sol maximum des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m.

Les constructions d'infrastructures (parkings enterrés) pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments, et pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites de la parcelle.

Secteur UMb1 et secteur UMe : L'emprise au sol sera égale à celle des emprises de construction définie par les polygones d'implantation représentés sur les plans de zonage. Les saillies des balcons et des auvents, les constructions en sous-sol, les rampes d'accès pour véhicules et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments.

Secteurs UMb, UMb2, UMb3 et UMc :

Il est imposé une emprise au sol minimale de 45% et maximum de 50%.

Secteurs UMd et UMd1 :

Il est imposé une emprise au sol minimale de 30% et maximum de 45%.

Pour chaque secteur, une majoration de 5% de l'emprise au sol autorisée pourra être possible à condition que celle-ci soit dédiée à la construction des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des dispositifs à énergie positive.

Hauteur maximale :

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Secteurs UMb1 / UMe : dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder la hauteur indiquée sur les documents graphiques joints au dossier.

Secteurs UMb / UMb2 / UMb3 : La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

Secteur UMa : Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la hauteur des constructions est fixée entre 9m et 14.5m à l'égout du toit

Secteur UMc : La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

Secteurs UMd / UMd1 : La hauteur minimale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

6 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^è de la distance entre



les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

Secteur UMa, concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, les bâtiments situés dans les polygones d'emprise pourront exprimer un langage architectural contemporain, tout en gardant l'utilisation de matériaux nobles.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes. Les parements de façades pourront employer des matériaux traditionnels ou contemporains (enduits à la chaux, pierre, béton matricé, parements métalliques).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les teintes claires (sauf blanc pur) sont autorisées pour les façades, les teintes grises sont autorisées pour les volets et les menuiseries extérieures.

Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets. Les teintes grises sont autorisées.

Les garde-corps pourront avoir un barreaudage vertical où horizontal, avec des parties pleines.

Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement.

Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois) Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion. ou étude architecturale précises.

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits

Secteur UMa, concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, les toitures des bâtiments situés dans les polygones d'emprise seront composées d'un ou deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.

Les toitures terrasses sont acceptées.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

Toute édicule en toiture devra être intégrée ou habillée dans des matériaux nobles.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

7 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Secteurs UMb / UMb2 / UMb3 / UMc : Il est imposé au moins 25% d'espaces perméables sur l'unité foncière.

Secteurs UMd / UMd1 : Il est imposé au moins 60% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

8 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m.

Secteur UMa, concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la dimension des places de parkings devra respecter les règlements en vigueur relatifs aux parcs de stationnement. De même, concernant les constructions situées dans le cadre défini dans l'OAP n°1, le calcul des stationnements est effectif sur l'ensemble du projet global. La répartition des places sera effective sur l'ensemble du projet situé dans le périmètre de l'OAP n°1.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage artisanal est exigée la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

➤ Stationnement des vélos et deux-roues :

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des

engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Secteur UMa, concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°, les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres ;
- Les chaussées partagées sont autorisées dans les voies à dominante piétonne

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Les chaussées partagées sont autorisées dans les voies à dominante piétonne

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

10 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

La zone 1AU correspond au projet d'extension du centre-ville autour de l'espace Lebon. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1 – 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Non réglementé

2 – 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées et camping-car;
- Artisanat

3 – 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et de se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement des équipements interne à la zone :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;

- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;

4 – 1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il est imposé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur le secteur 1 figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation n°1

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5 – 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Les constructions devront s'implanter de manière équilibrée et harmonieuse au regard des espaces publics à créer, la zone de stationnement à renforcer et des accès et voies de desserte à réaliser.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 14.5m à l'égout du toit en secteur 1 et entre 6 et 10 m à l'égout du toit en secteur 2.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

6 – 1AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine pourront être autorisés

Caractéristiques architecturales des façades et des toitures :

Les bâtiments pourront exprimer un langage architectural contemporain, tout en gardant l'utilisation de matériaux nobles.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes. Les parements de façades pourront

employer des matériaux traditionnels ou contemporains (enduits à la chaux, pierre, béton matricé, parements métalliques).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les teintes claires (sauf blanc pur) sont autorisées pour les façades, les teintes grises sont autorisées pour les volets et les menuiseries extérieures.

Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets. Les teintes grises sont autorisées.

Les garde-corps pourront avoir un barreaudage vertical où horizontal, avec des parties pleines.

Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement.

Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois) Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

Les toitures seront composées d'un ou deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.

Les toitures terrasses sont acceptées.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

Toute édicule en toiture devra être intégrée ou habillée dans des matériaux nobles.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

7 – 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

8 – 1AU - STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La dimension des places de parkings devra respecter les règlements en vigueur relatifs aux parcs de stationnement.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public.

Concernant les constructions situées dans le cadre défini dans l'OAP n°1, le calcul des stationnements est effectif sur l'ensemble du projet global. De même la répartition des places sera effective sur l'ensemble du projet situé dans le périmètre de l'OAP n°1.

➤ **Stationnement des vélos et deux-roues :**

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9 – 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies nouvelles à double sens auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres ;
- Les chaussées partagées sont autorisées dans les voies à dominante piétonne

Les voies nouvelles à sens unique auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Les chaussées partagées sont autorisées dans les voies à dominante piétonne

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

10 – 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

