



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 20 octobre 2021

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

Délibération n° 2021-075 : Plan Local d'Urbanisme - Bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée n°1

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 13 octobre 2021, s'est réuni le mercredi 20 octobre 2021 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

PRÉSENTS : M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE – Mme Catherine SEGUIN – M. Marc BAZALGETTE – M. Michel DISSAUX – Mme Aleth CORCIN – M. Pierre FAURET – Mme Andrée MARCKERT – M. Jean-Luc FRANÇOIS – Mme Huguette LACROIX – Mme Evelyne HIRELLE – M. Christian PERTICI – M. Jean-Michel BATESTI – M. Emmanuel REDA – M. Gilles CHIAPELLI – M. Christian LEBÈGUE – Mme Odile DESPLANQUES – Mme Fabienne WALLON – M. Yann GAMAIN – M. Pierre-François DERACHE – Mme Clarisse PIERRE – M. Gérard DELHOMEZ – M. Éric VIDAL – M. Didier MOUTTÉ.

ABSENTS EXCUSÉS AVEC POUVOIR : Mme Catherine LE ROLLE – Mme Nathalie SAGOLS – Mme Laetitia INNOCENTI – Mme Sophie PERCHERON – Mme Patricia DI SANTO – M. Joseph MATTIOLI.

POUVOIR DE : Mme Catherine LE ROLLE à M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE – Mme Nathalie SAGOLS à Mme Andrée MARCKERT – Mme Laetitia INNOCENTI à M. Pierre-François DERACHE – Mme Sophie PERCHERON à M. Didier MOUTTÉ – Mme Patricia DI SANTO à M. Gérard DELHOMEZ – M. Joseph MATTIOLI à M. Éric VIDAL.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Pierre-François DERACHE

DOMAINE / THEME : URBANISME / PLU

RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS

SYNTHESE

La poursuite de l'aménagement du centre-ville nécessite l'adaptation des règles définies dans l'actuel Plan Local d'Urbanisme.

Ces ajustements liés au parti pris architectural de la ZAC Espace Lebon sont mineurs et ne modifient pas le programme tel qu'il a été redéfini (réduction du nombre de logements et augmentation des espaces verts).

Une modification simplifiée du PLU a donc été prescrite par arrêté municipal n°AR2021-09 en date du 24 mars 2021.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure a nécessité la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU du public pendant un mois. Un bilan de cette mise à disposition doit être dressé avant l'approbation du dossier de modification simplifiée du PLU.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de tirer le bilan de la mise à disposition du public et d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 et L.153-45 à L.153-48,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R.153-20 et R.153-21,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2017-064 en date du 14 décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2021-51 en date du 07 avril 2021 définissant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal n°AR2021-09 en date du 24 mars 2021 portant sur la prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale,

Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au Conseil Municipal :

Considérant que la poursuite de l'aménagement du centre-ville nécessite l'adaptation des règles définies dans l'actuel Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que ces ajustements, liés au parti pris architectural de la ZAC Espace Lebon sont mineurs et ne modifient pas le nouveau programme tel qu'il est défini par la municipalité (réduction du nombre de logements et augmentation des espaces verts), une procédure de modification simplifiée du PLU a été engagée,

Considérant que la procédure de modification simplifiée a nécessité la mise à disposition du public, pendant un mois, du dossier de modification simplifiée du PLU comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées,

Considérant que, pour satisfaire aux obligations réglementaires, la commune avait défini les modalités suivantes :

- la mise à disposition du dossier complet de la modification simplifiée n°1 en mairie pendant 1 mois,
- la mise à disposition d'un registre en mairie permettant au public d'y consigner ses remarques,
- la mise en ligne du dossier complet de la modification simplifiée n°1 sur le site internet de la ville de Peymeinade : www.peymeinade.fr

- la mise à disposition d'une adresse courriel permettant au public de formuler ses observations par voie électronique via l'adresse : urbanisme@peymeinade.fr,

Considérant que le public a été informé par la presse de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 (édition Nice-Matin du 13 juin 2021),

Considérant que l'avis de mise à disposition du public a été affiché en mairie et diffusé sur le site internet de la commune à compter du 14 juin 2021,

Considérant que la mise à disposition du dossier de modification auprès du public s'est déroulée en mairie du 22/06/2021 au 22/07/2021,

Considérant qu'aucune remarque n'a été consignée dans le registre ou reçues par courrier ou courriel,

Considérant que les personnes publiques associées ayant répondu ont émis un avis favorable sur le projet de modification simplifiée,

Considérant les observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) portant notamment sur le nombre de logements locatifs sociaux à maintenir dans le programme de la ZAC,

Considérant les observations du Département des Alpes-Maritimes portant sur la nécessité d'associer ses services à la réflexion sur la connexion entre la ZAC et la RD2562 et d'intégrer une politique cyclable aux projets urbains de la Commune,

Considérant que lesdites remarques émises par les services consultés ont été prises en considération, et intégrées au dossier de modification simplifiée annexé à la présente,

Considérant que le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU tel que présenté, après ajustement, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de tirer le bilan de la mise à disposition du public et d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **DE TIRER** le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU auprès du public ;
- **D'APPROUVER** le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal du département ;
- **DE DIRE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à la préfecture des Alpes-Maritimes.

VOTE :

POUR : 23

M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE (2) – Mme Catherine SEGUIN –
M. Marc BAZALGETTE – M. Michel DISSAUX – Mme Aleth CORCIN –
M. Pierre FAURET – Mme Andrée MARCKERT (2) – M. Jean-Luc FRANÇOIS –
Mme Huguette LACROIX – Mme Evelyne HIRELLE – M. Christian PERTICI –

M. Jean-Michel BATTESTI – M. Emmanuel REDA – M. Gilles CHIAPELLI –
M. Christian LEBÈGUE – Mme Odile DESPLANQUES – Mme Fabienne WALLON
– M. Yann GAMAIN – M. Pierre-François DERACHE (2) – Mme Clarisse PIERRE.

ABSTENTIONS : 6

M. Gérard DELHOMEZ (2) – M. Éric VIDAL (2) – M. Didier MOUTTÉ (2).

Fait en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

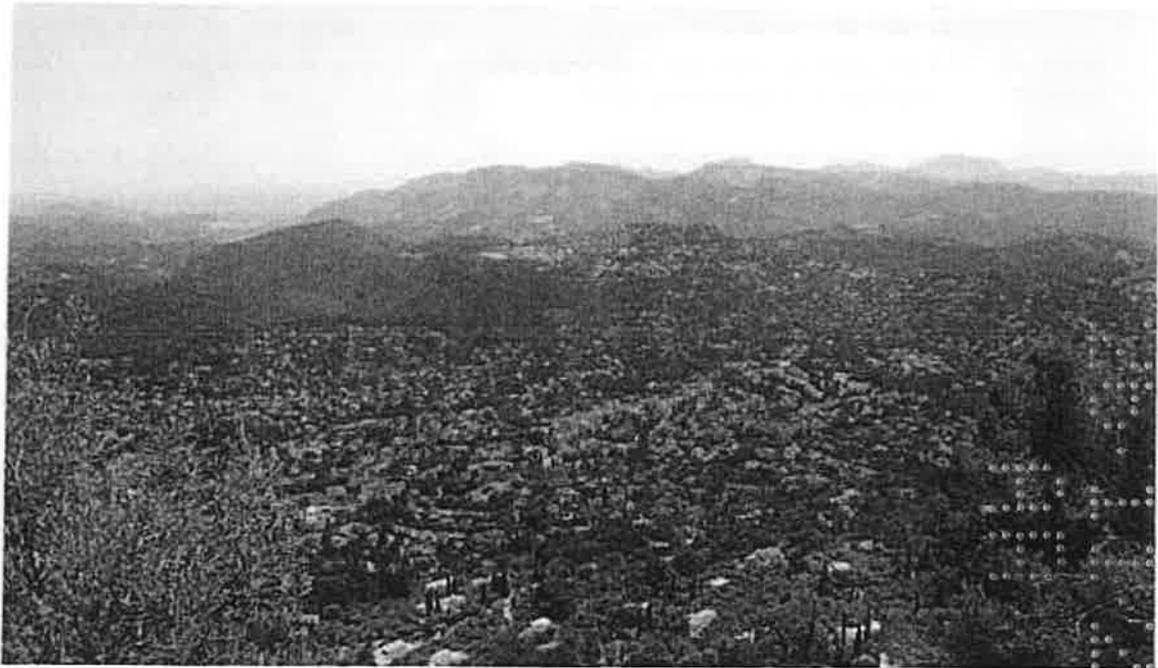
Peymeinade, le 20 octobre 2021

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20211020-DEL2021-075-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

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



1. NOTE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1

Approuvée le

Le Maire,

SOMMAIRE

Préambule.....	3
I - Les évolutions apportées à l'OAP n°1	5
Point n°1 : Modification des éléments de programmation	5
Point n°2 : Modification du schéma de l'OAP	7
II - Les évolutions apportées au zonage du PLU	9
Point n°1 : Mise en place des polygones d'emprise dans les zones UA et UMa	9
III - Les évolutions apportées au règlement du PLU.....	10
Point n°1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	10
Point n°2 : L'aspect extérieur des constructions	13
Point n°3 : Le stationnement.....	19
Point n°4 : Dessertes par les voies publiques ou privées	21
Point n°5 : Espaces non bâtis	22
Point n°6 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	23
Point n°7 : Dispositions générales	23
IV - L'évolution des surfaces de zones.....	24

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peymeinade a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2017. Il classe le site de projet en zone à urbaniser 1AU encadrée par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1.

Le secteur Lebon à Peymeinade, a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble afin de définir un projet d'aménagement global dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Celle-ci a fait l'objet d'une large concertation préalable en 2016 et 2017 et le dossier de création de la ZAC a été approuvé en conseil municipal du 30 mars 2017.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet de la ZAC, il apparait des incompatibilités entre le règlement existant sur le secteur et le projet d'aménagement.

Le périmètre de la ZAC repose sur 3 secteurs du PLU communal :

- La zone 1AU qui représente l'essentiel du périmètre,
- La zone UA qui dispose d'une seule parcelle communale dans le périmètre,
- La zone UMa entièrement dans le périmètre (unité foncière appartenant à la commune).

Les parcelles situées en zones UA et UMa sont primordiales dans la composition architecturale du projet, puisque situées à l'interface de la zone 1AU et l'avenue de Boutiny et gérant ainsi l'entrée de la ZAC. Enfin, les dernières évolutions du projet demandées par la commune vont dans le sens d'une diminution substantielle de la densité au profit d'une prise en compte paysagère et de l'environnement plus forte. L'adaptation de l'OAP n°1 est donc également nécessaire afin de redéfinir ces nouveaux objectifs.

La présente modification simplifiée prescrite par arrêté municipal n°AR2021-09 en date du 24/03/2021 prend en compte ces modifications réglementaires sans porter atteinte à l'équilibre général du projet :

- Adaptation de l'OAP n°1
- Adaptation du zonage des zones UA et UMa par la définition de polygones d'emprises permettant la gestion des règles spécifiques dans le respect du projet global,
- Adaptation du règlement des zones UA, UMa et 1AU afin de répondre au mieux au projet architectural en conformité avec l'OAP n°1.

La modification des zones urbaines UA et UMa ne remet pas en cause les capacités d'accueil du PLU approuvé.

En effet, concernant la zone UA, la modification porte sur une parcelle d'environ 240 m² et ne remet donc pas en cause l'équilibre de la globalité de la zone UA.

Concernant la zone UMa, le bilan de la constructibilité de la zone est indiqué ci-dessous et confirme le maintien des capacités d'accueil de la zone.

TABLEAU COMPARATIF DES CAPACITES D'ACCUEIL
(mode de calcul du rapport de présentation du PLU approuvé)

Uma 1800m ²	UMa rapport présentation PLU		UMa modifié	
emprise au sol	40%	720	30%	540
sdp totale	R+2	2160	R+3	2160
sdp logement	75%	1620	75%	1620

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme vise, notamment, à :

- Adapter l'OAP n°1 au périmètre de la ZAC et pour intégrer les évolutions du projet,
- Adapter le plan de zonage des zones UA et UMa par la mise en place de polygones d'emprises,
- Adapter les règles définissant l'implantation et la volumétrie des bâtiments, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions, les stationnements et les accès en zone UA, UMa, 1AU correspondant au projet global décrit dans l'OAP n°1,
- Adapter dans le règlement, les dispositions générales pour permettre la réalisation de stationnements enterrés sur la zone UA au droit du projet global décrit dans l'OAP n°1.

Les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne remettent pas en cause les capacités d'accueil des zones urbaines modifiées,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est induite par cette modification.

En conséquence, conformément aux articles L. 153-36 et suivants et L 153-45 à 48 du code de l'urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Elle complète ainsi la modification de droit commun en cours sur l'ensemble du territoire communal.

Pour information et une meilleure compréhension du document, la note de présentation détaille chacun des points de modification suivant une numérotation qui s'articule selon les divers points de modification et en fonction des pièces constitutives du dossier de PLU.

Les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

I - Les évolutions apportées à l'OAP n°1

Point n°1 : Modification des éléments de programmation

La modification de l'OAP n°1 du PLU vise à l'adaptation des données programmatiques selon l'évolution des positionnements de la commune au regard des objectifs à atteindre. Ces derniers vont dans le sens d'une diminution substantielle de la densité au profit d'une prise en compte paysagère et de l'environnement plus forte.

Dans ce contexte, le nombre des logements sociaux n'est en rien impacté par rapport aux objectifs initiaux. Le taux minimum de logements locatifs sociaux projetés en secteur 1 passe de 30 et 35%.

Modification apportée :

1. Principes généraux

L'espace Lebon et ses abords constituent le cœur du projet de requalification du centre-ville. L'aménagement de cet espace s'inscrit ainsi dans un projet plus global s'étendant jusqu'au vieux village au Nord.

L'espace Lebon réaménagé doit constituer un espace public central et fédérateur en lien avec le reste du centre-ville et les quartiers alentours.

Des maillages piétons sont ainsi créés au sein et depuis ce nouveau quartier.

L'organisation de l'espace Lebon permet d'offrir des logements de qualité exposés au Sud et profitant de vues sur le grand paysage.

La composition urbaine des bâtiments ainsi que les commerces et services en rez-de-chaussée s'organisent autour d'un nouvel espace public.

L'aménagement d'une partie du secteur de l'ancien camping par des maisons de ville permet d'ouvrir une nouvelle connexion avec le chemin de St Marc et une bonne insertion de ce nouveau bâti.

La zone de stationnement actuelle est augmentée. Elle est rationalisée sur le niveau en surface sous lequel est ajouté un 1/2 niveau partiel.

La zone de stationnement actuelle est maintenue et reconfigurée pour s'adapter au projet global

Au-delà du périmètre de l'OAP, l'avenue de Boutiny est requalifiée et apaisée entre les carrefours avec l'avenue Funel et l'impasse Lebon, dans le cadre d'une réflexion commune avec les services de la voirie concernés.

Ces derniers sont recomposés afin d'amplifier l'espace public et rendre plus lisible et accessible le cœur du projet, qui intégrera des dispositions pour conforter la politique cyclable de la commune.

L'espace Lebon est structuré par des constructions qualitatives abritant logements, activités et services en rez-de-chaussée.

La partie Sud de l'espace Lebon reste ouverte afin d'accentuer la notion d'espace et offrir une transition agréable avec les villas existantes.

L'aménagement de l'espace Lebon prend en compte les enjeux paysagers du site. En effet, l'attention est portée sur la qualité paysagère du projet à toutes ses échelles avec :

- la perception du grand paysage par la préservation des vues vers le Sud : réalisation de maisons de hauteur limitée faisant la transition vers les quartiers résidentiels limitrophes ,
- la composition du parc urbain : maintien de l'espace boisé et mise en valeur des restanques, témoins du paysage provençal,
- la valorisation du paysage de l'espace public. Le rapport entre le minéral et le végétal sera particulièrement soigné.

Un parc urbain est prévu dans la partie Sud afin de valoriser la qualité du site existante, d'offrir un nouvel espace public aux habitants et de créer un environnement de qualité pour les futures constructions tout en étant directement relié au centre-ville de Peymeinade.

2. Les éléments de programmation

L'opération comporte :

- Entre 200 et 220 180 et 190 logements dont :
 - Secteur 1 :
 - Environ 60 logements en résidence seniors ;
 - Au moins 30% Entre 35% et 40% des logements seront des de logements locatifs sociaux intégrant des logements locatifs familiaux ainsi que des logements locatifs seniors (environ 30 à 40 logements). Des logements intermédiaires (accession aidée maîtrisée) seront également inclus prévus ;
 - Environ 40% au plus seront des logements en accession libre.
 - Secteur 2 :
 - Environ 20-25 10 à 15 logements individuels intermédiaires en partie Sud (maisons de ville) ;
- Des locaux pour équipements et services publics de l'ordre de 500 m² de surface de plancher (police municipale, associations, office de tourisme) ;
- Des locaux d'activité commerciale et de services situés en rez-de-chaussée pour une surface de plancher estimée à environ 2000 1100 m². Des services à la personne (santé, professions libérales, etc.) pourront compléter l'offre.
- Une place ouverte sur le Sud accompagnée d'un parking gratuit de 200 d'environ 180 places dont environ 80 places semi-enterrées ou en souterrain, le reste et en aérien. Une zone de livraison sera également créée.

3. Implantation et volumétries 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.

Les hauteurs de construction sont précisées dans le schéma de principe de l'OAP. Dans le secteur 2, la hauteur des constructions varie entre 6 et 8 10 mètres pour une plus grande diversité architecturale.

4. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. En sortie de la zone d'étude, les débits issus des bassins de rétention des eaux pluviales seront dirigés vers le vallon de la Bléjarde par un réseau à créer en traversée du chemin de Saint Marc, se poursuivant au travers d'un emplacement réservé prévu à cet effet.

Les règles du PLU prévoient, pour les constructions, une capacité des dispositifs de rétention de 70 l / m² imperméabilisé. Le débit de fuite devra permettre la vidange du bassin ou dispositif entre 2 à 4 h.

Le projet est par ailleurs soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (emprise comprise entre 1 ha et 20 ha, rubrique 2.1.5.0.). Les demandes de la DDTM06 portent sur la prise en compte d'une pluie d'occurrence centennale, ramenée après régulation à un débit acceptable par le réseau exutoire et au maximum égal au débit décennal naturel.

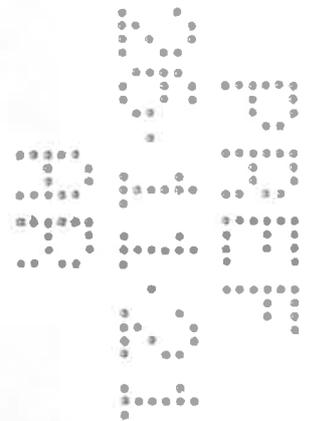
Environ 60% de la superficie du périmètre sera imperméabilisée soit à minima une rétention de l'ordre de 950 m³. La partie supérieure (parking Lebon) est imperméabilisée sur environ 6000 m². Un bassin de rétention de l'ordre de 250 m³ devra y être prévu. Au regard de la configuration des lieux, un bassin souterrain enterré est à prévoir.

La partie inférieure Sud du projet, moins imperméabilisée, devra accueillir un bassin de rétention de l'ordre de 700 m³. Ce bassin pourra être paysagé (superficie à prévoir de l'ordre de 1000 m²), mais compte tenu des fortes pentes et de l'emprise nécessaire à un ouvrage à ciel ouvert, ce dernier devra vraisemblablement être enterré. Un emplacement réservé est prévu dans le projet de modification de droit commun du PLU.

Point n°2 : Modification du schéma de l'OAP

La modification du schéma de l'OAP n°1 fait apparaître :

- La modification du périmètre de l'OAP pour intégrer la zone UMa et la parcelle située en zone UA. Ainsi, ce nouveau périmètre s'harmonisera avec le périmètre de la ZAC pour permettre la réalisation d'un projet global et cohérent sur l'ensemble du secteur.
- L'ajout d'un nouvel espace vert au sud de l'opération au milieu du secteur pavillonnaire.



PLU approuvé

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - Secteur centre-ville



Modification apportée

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - Secteur centre-ville



II - Les évolutions apportées au zonage du PLU

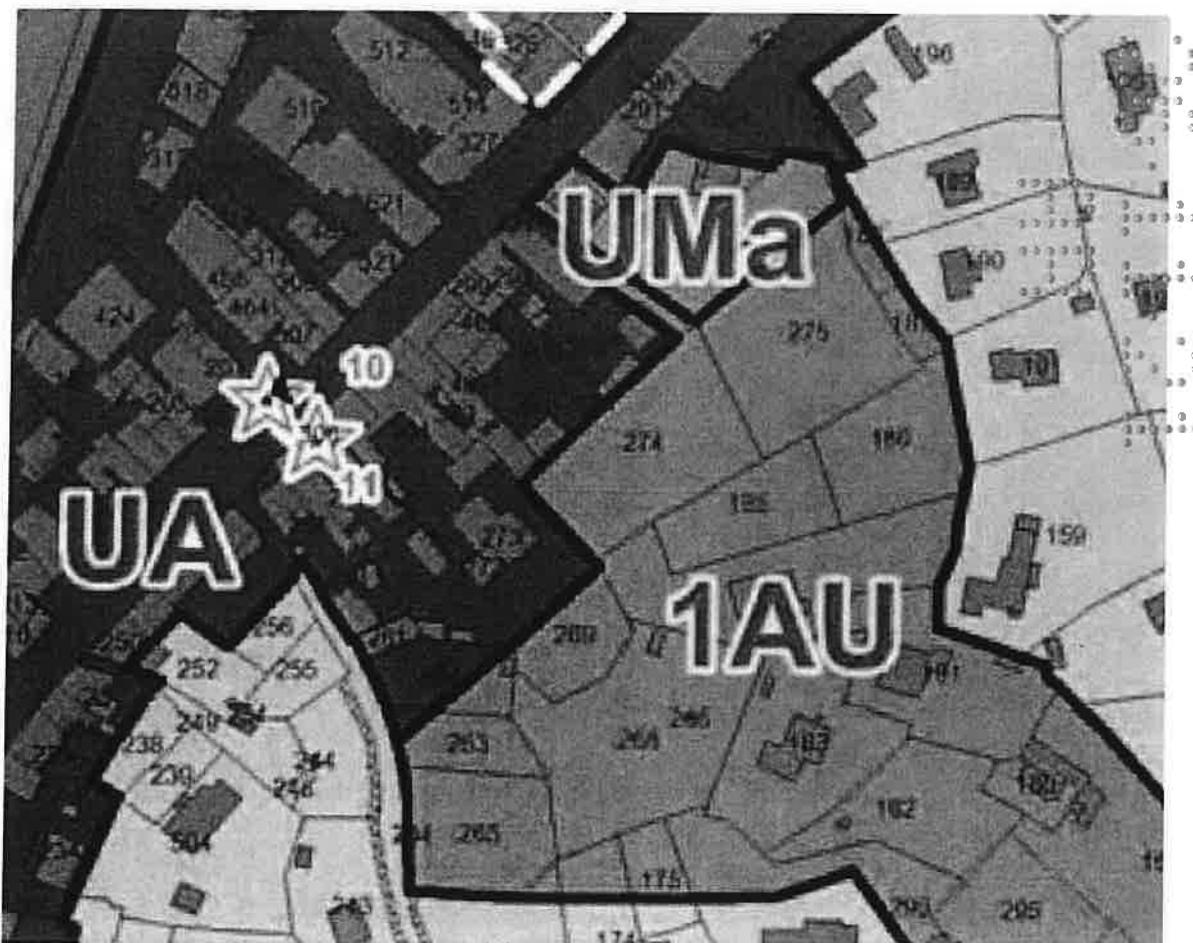
Point n°1 : Mise en place des polygones d'emprise dans les zones UA et UMa

La modification du plan de zonage du PLU vise à proposer une solution graphique simple qui permette de réaliser le projet global tel que défini dans l'OAP n°1. L'implantation de polygones d'emprise sur les 2 zones urbaines permet de gérer le positionnement des bâtiments de façon spécifique et déconnecté des règles conservées pour le reste des zones.

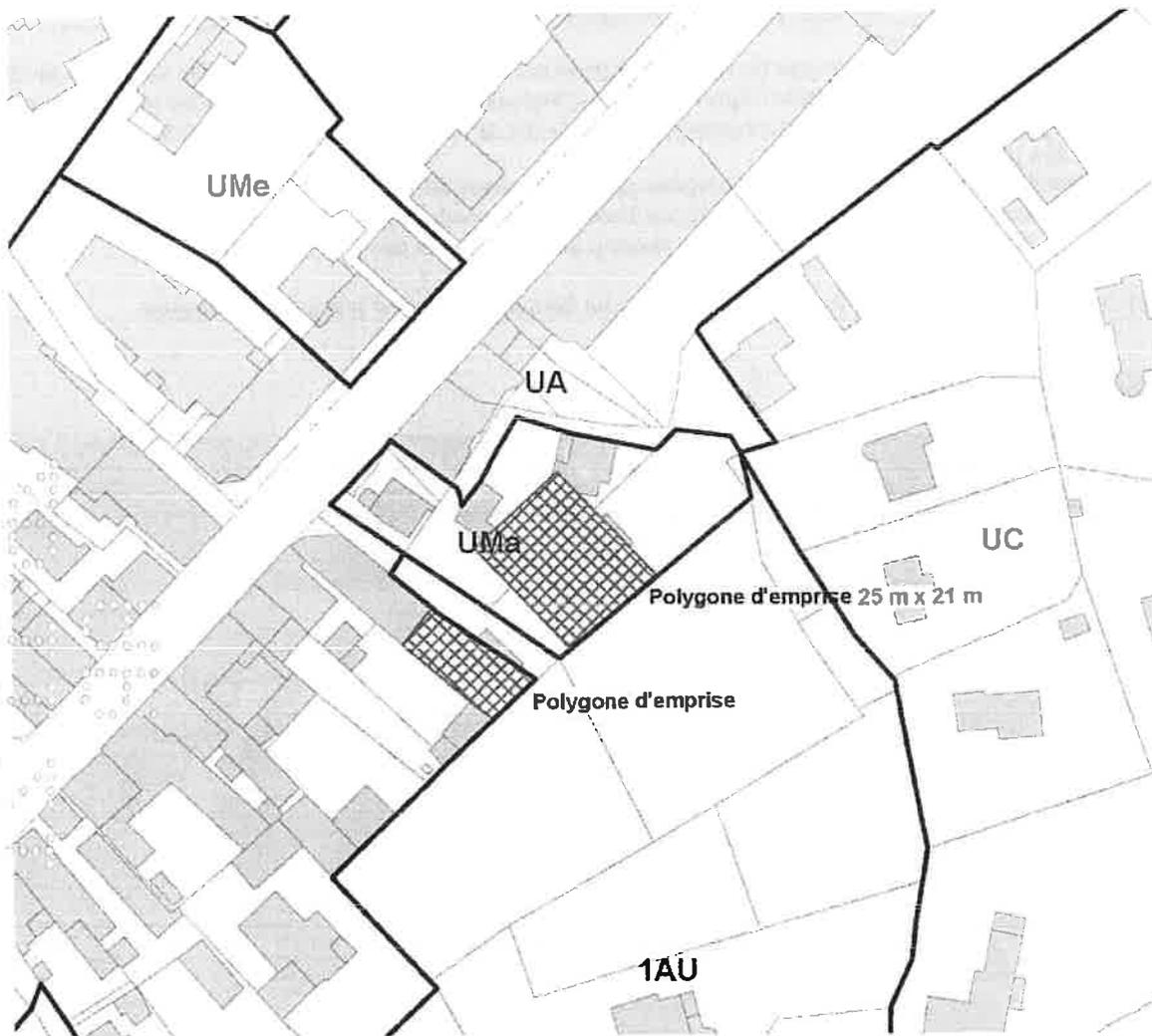
Concernant la zone UA, le polygone d'emprise prend en compte la totalité de la parcelle concernée par le projet et concernant la zone UMa, le polygone d'emprise représente une superficie de 30% de la surface de la zone afin de ne pas porter atteinte aux droits à bâtir acquis sur ces zones urbaines.

En conséquence, le plan de zonage est modifié pour faire apparaître les polygones d'emprise.

Zonage PLU approuvé



Modification apportée



III - Les évolutions apportées au règlement du PLU

Les dispositions réglementaires décrites ci-dessous font toutes référence au projet général de la ZAC, tel que décrit dans l'OAP n°1. Elles s'appliquent sur toutes les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Point n°1 : Volumétrie et implantation des constructions

Les principes volumétriques et l'implantation des bâtiments nécessitent d'être adaptés pour être cohérents vis-à-vis du plan masse global de la future opération. Les bâtiments s'organisent autour d'un vaste espace public et de sa desserte. Celle-ci reçoit en rez de chaussée des commerces. Le règlement traduit donc cet objectif en définissant dans les zones UA et UMA des polygones d'emprises qui permettent de définir les conditions d'implantation spécifiques et dans les zones UA, UMA et 1AU des

principes de hauteurs qui permettent de prendre en compte un commerce en rez de chaussée et d'avoir une altimétrie suffisante pour les toitures terrasses mesurées à l'acrotère.

En conséquence, la modification du PLU prend en compte sur les 3 zones concernées les principes d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur nécessaire à la réalisation du projet global défini dans l'OAP n°1.

Modifications apportées

→ **5 – UA - 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.

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.

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.

→ **5 – UMa - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Implantations des constructions :

Secteur UMa : ~~Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit avec un recul de 5 mètres en cas de réalisation d'espaces publics.~~

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 :

Secteur UMa : ~~Il est imposé une emprise au sol minimale de 40% et un maximum de 70%.~~

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.

Hauteur maximale :

Secteurs UMa / 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.~~

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.

→ **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 42m 14.5m à l'égout du toit en secteur 1 et entre 6 et 8m 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.

Point n°2 : L'aspect extérieur des constructions

Le projet architectural tel que défini dans l'OAP n°1 recevra un traitement architectural contemporain qui marquera la volonté communale de disposer d'un projet structurant et innovant à l'échelle du centre-ville.

En conséquence, la modification du PLU adapte les dispositions relatives à l'aspect extérieur sur les zones UA, UMa et 1AU en vue de la réalisation d'un projet architectural global contemporain tel que défini dans l'OAP n°1.

Modifications apportées

→ **6 – UA - 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.

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 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.

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.

→ **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'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^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 charpes sont acceptés.

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

Dans le 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^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 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

Dans le 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

→ 6 – 1AU - 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.

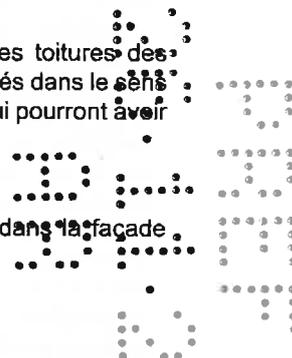
Caractéristiques architecturales des façades :

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 apparentés 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 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.

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.

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.

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 1/10è 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 tolérés (style Niçois) seuls 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.

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.

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.

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. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement. 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).

Point n°3 : Le stationnement

Dans le cadre de la réalisation des parkings, et afin d'optimiser les emprises des zones de stationnement et les terrassements, la disposition concernant la largeur des places dans les parkings à 2.50m est supprimée au profit de places réglementaires gérées par le projet.

Est également pris en compte que le calcul du nombre de places de stationnement est effectué au droit du projet global situé dans l'emprise du périmètre de l'OAP n°1.

En conséquence, la modification du PLU modifie sur les zones UA, UMa et 1AU, la disposition imposant une largeur minimum de places de stationnement et permet que le calcul des places de stationnement soit réalisé dans le cadre du projet global défini dans l'OAP n°1.

Modifications apportées

→ **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. 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.

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.

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.

→ **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. Dans la zone 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.

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.

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.

→ **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.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5,00m. Dans la zone 1AU, 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.

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.

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.

Point n°4 : Dessertes par les voies publiques ou privées

L'évolution de cette disposition réglementaire ne concerne que les secteurs UMA et 1AU et propose un calibrage des voies de desserte interne au projet tel que spécifié dans l'OAP n°1. Afin d'ouvrir ce nouveau quartier à une fréquentation piétonne plus intense, les règles relatives aux largeurs de voies nécessaires à la desserte des opérations sont revues et les largeurs de plateaux et chaussées diminuées. Cette modification permet de prendre en compte des objectifs de développement durable plus marqués tout en gardant des principes de desserte sécurisés et contrôlés.

En conséquence, la modification simplifiée du PLU modifie la dimension des voies publiques et privées des zones UMA et 1AU concernées par le projet global décrit dans l'OAP n°1.

Modifications apportées

→ **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 : 5 mètres ;

- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

Dans le secteur UMa, 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).

→ **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 : 6.5 mètres ;
- ~~Largeur minimale de plateforme : 7.5 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 : 5.4 mètres ;
- ~~Largeur minimale de plateforme : 5.5 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 ou raquette réglementaire).

Point n°5 : Espaces non bâtis

Le secteur UMa dispose de caractéristiques urbaines particulières puisqu'il fait figure d'interface entre l'avenue Boutiny et le projet global. Au-delà des bâtiments, il traite l'ensemble des accès au site qu'ils soient piétonniers ou automobiles avec les accès aux parkings privés et publics. C'est donc un espace public majeur où la conservation de la pleine terre est difficile tant son occupation est totale.

En conséquence, la modification simplifiée du PLU supprime la notion d'espace perméable sur la zone UMa.

→ **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

global décrit dans l'OAP n°1. La règle qui interdit le terrassement de plus de 2m est supprimée pour les parcs de stationnement enterrés dans le périmètre de l'OAP n°1.

En conséquence, la modification simplifiée du PLU supprime l'interdiction de creuser à plus de 2m pour les projets situés en zone UA et répondant aux principes de l'OAP n°1.

Modifications apportées

→ **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.

IV - L'évolution des surfaces de zones

La modification simplifiée n°1 ne conduit pas à des modifications de surface de zone.

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

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 GENERALES2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (« U »).....4

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA.....5

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UM14

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU.....24



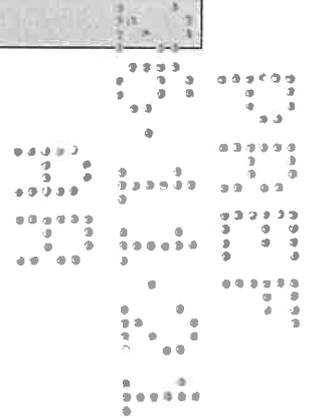
PLU

Accusé de réception en préfecture
006 2021 0953-20211020-D01 2021-075-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

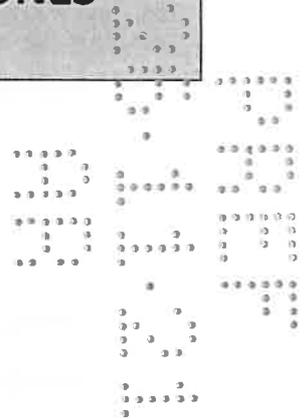


ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 19e siècle, quartier SAINT MARC.

Le secteur **UAa** correspond au village et aux hameaux de PEYMEINADE, (JAISOUS, JACOURETS 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 planches, 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 U.A, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

En zone U.Aa, 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'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^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 (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

En zone secteur UAd, 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 :

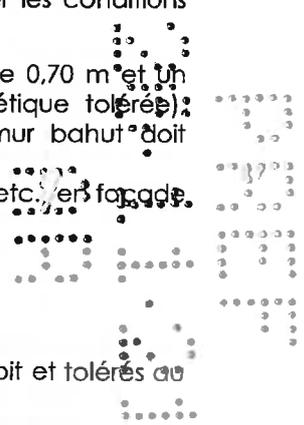
Les capteurs solaires sont interdits.

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'inconfort 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 UMa : 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 UMa1 : Il est imposé au moins 65% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

Secteur UMa2 : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.

Secteur UMa3 : 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 UMa1 / UMc : 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'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^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 DMA, 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 prosrites.

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.

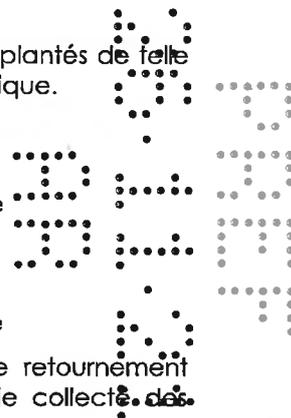
Assainissement des eaux usées

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.

Infra-structures 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.

Accusé de réception en préfecture
006-210630953-20211020-DEL2021-075-DE
Date de télétransmission : 22/10/2021
Date de réception préfecture : 22/10/2021

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



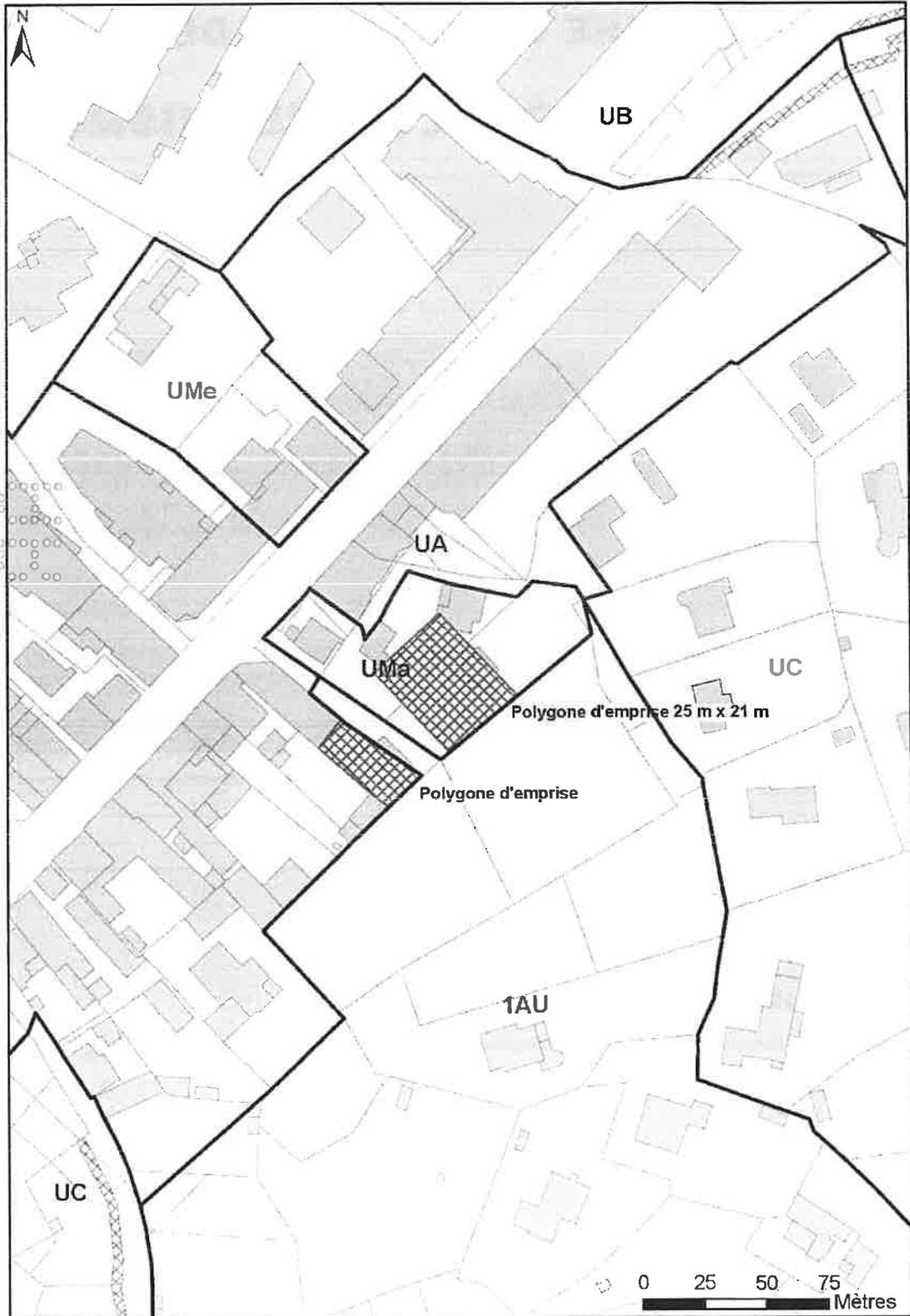
3 - Zonage - Extrait

PLU approuvé le 14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1

Approuvée le

Le Maire,



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



Annexe 1 - OAP n°1

PLU approuvé le 14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1

Approuvée le

Le Maire,



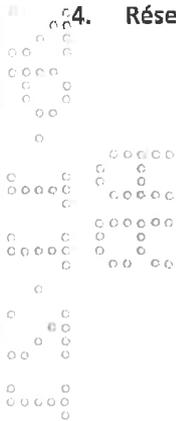
Accusé de réception en préfecture
 005210600953/20211020-DEL2021-075-DE
 Date de télétransmission : 22/10/2021
 Date de réception préfecture : 22/10/2021

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (Centre-Ville / Espace Lebon) 2

- 1. Principes généraux 2
- 2. Les éléments de programmation 3
- 3. Implantation et volumétries des constructions 4
- 4. Réseaux 4



Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (Centre-Ville / Espace Lebon)

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent autour du centre-ville en favorisant une mixité fonctionnelle et sociale.

Essentiellement graphique cette orientation d'aménagement définit les principes de composition urbaine majeurs.

Il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant éventuellement être scindée en sous-secteurs.

1. Principes généraux

L'espace Lebon et ses abords constituent le cœur du projet de requalification du centre-ville. L'aménagement de cet espace s'inscrit ainsi dans un projet plus global s'étendant jusqu'au vieux village au Nord.

L'espace Lebon réaménagé doit constituer un espace public central et fédérateur en lien avec le reste du centre-ville et les quartiers alentours.

Des maillages piétons sont ainsi créés au sein et depuis ce nouveau quartier.

L'organisation de l'espace Lebon permet d'offrir des logements de qualité exposés au Sud et profitant de vues sur le grand paysage.

La composition urbaine des bâtiments ainsi que les commerces et services en rez-de-chaussée s'organisent autour d'un nouvel espace public.

L'aménagement d'une partie du secteur de l'ancien camping par des maisons de ville permet d'ouvrir une nouvelle connexion avec le chemin de St Marc et une bonne insertion de ce nouveau bâti.

La zone de stationnement actuelle est maintenue et reconfigurée pour s'adapter au projet global

Au-delà du périmètre de l'OAP, l'avenue de Boutiny est requalifiée et apaisée entre les carrefours avec l'avenue Funel et l'impasse Lebon, dans le cadre d'une réflexion commune avec les services de la voirie concernés.



Ces derniers sont recomposés afin d'amplifier l'espace public et rendre plus lisible et accessible le cœur du projet, qui intégrera des dispositions pour conforter la politique cyclable de la commune.

L'espace Lebon est structuré par des constructions qualitatives abritant logements, activités et services en rez-de-chaussée.

La partie Sud de l'espace Lebon reste ouverte afin d'accentuer la notion d'espace et offrir une transition agréable avec les villas existantes.

L'aménagement de l'espace Lebon prend en compte les enjeux paysagers du site. En effet, l'attention est portée sur la qualité paysagère du projet à toutes ses échelles avec :

- la perception du grand paysage par la préservation des vues vers le Sud : réalisation de maisons de hauteur limitée faisant la transition vers les quartiers résidentiels limitrophes ,
- la composition du parc urbain : maintien de l'espace boisé et mise en valeur des restanques, témoins du paysage provençal,
- la valorisation du paysage de l'espace public. Le rapport entre le minéral et le végétal sera particulièrement soigné.

Un parc urbain est prévu dans la partie Sud afin de valoriser la qualité du site existante, d'offrir un nouvel espace public aux habitants et de créer un environnement de qualité pour les futures constructions tout en étant directement relié au centre-ville de Peymeinade.

2. Les éléments de programmation

L'opération comporte :

- Entre 180 et 190 logements dont :

Secteur 1 :

- Entre 35% et 40% de logements locatifs sociaux, intégrant des logements locatifs familiaux ainsi que des logements seniors (environ 30 à 40 logements) ;
- Des logements intermédiaires (accession maîtrisée) seront également prévus ;
- Environ 40% seront des logements en accession libre.

Secteur 2 :

- Environ 10-15 logements individuels intermédiaires en partie Sud (maisons de ville) ;
- Des locaux pour équipements et services publics de l'ordre de 500 m² de surface de plancher (police municipale, associations, office de tourisme) ;
- Des locaux d'activité commerciale et de services situés en rez-de-chaussée pour une surface de plancher estimée à environ 1100 m². Des services à la personne (santé, professions libérales, etc.) pourront compléter l'offre.
- Une place ouverte sur le Sud accompagnée d'un parking gratuit de 180 places en souterrain et en aérien. Une zone de livraison sera également créée.

3. Implantation et volumétries 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.

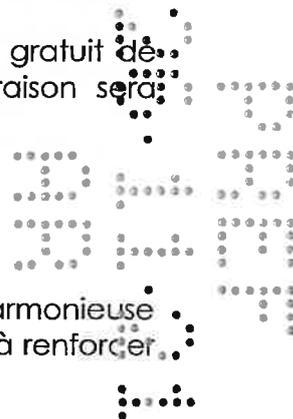
Les hauteurs de construction sont précisées dans le schéma de principe de l'OAP. Dans le secteur 2, la hauteur des constructions varie entre 6 et 10 mètres pour une plus grande diversité architecturale.

4. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone. En sortie de la zone d'étude, les débits issus des bassins de rétention des eaux pluviales seront dirigés vers le vallon de la Bléjarde par un réseau à créer en traversée du chemin de Saint Marc, se poursuivant au travers d'un emplacement réservé prévu à cet effet.

Les règles du PLU prévoient, pour les constructions, une capacité des dispositifs de rétention de 70l / m² imperméabilisé. Le débit de fuite devra permettre la vidange du bassin ou dispositif entre 2 à 4 h.

Le projet est par ailleurs soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (emprise comprise entre 1 ha et 20 ha, rubrique 2.1.5.0.). Les demandes de la

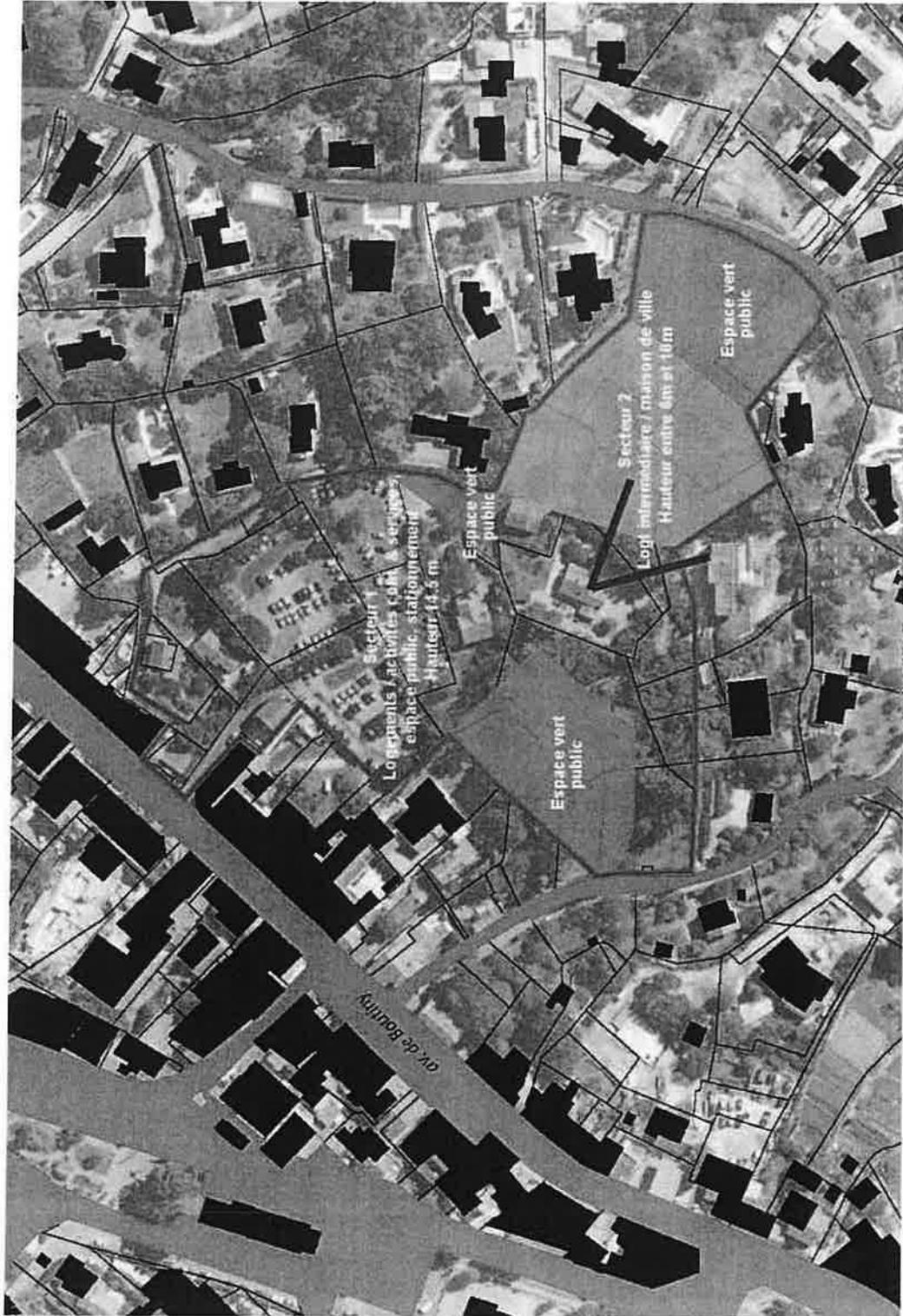


DDTM06 portent sur la prise en compte d'une pluie d'occurrence centennale, ramenée après régulation à un débit acceptable par le réseau exutoire et au maximum égal au débit décennal naturel.

Environ 60% de la superficie du périmètre sera imperméabilisée soit à minima une rétention de l'ordre de 950 m³. La partie supérieure (parking Lebon) est imperméabilisée sur environ 6000 m². Un bassin de rétention de l'ordre de 250 m³ devra y être prévu. Au regard de la configuration des lieux, un bassin enterré est à prévoir.

La partie inférieure Sud du projet, moins imperméabilisée, devra accueillir un bassin de rétention de l'ordre de 700 m³. Ce bassin pourra être paysagé (superficie à prévoir de l'ordre de 1000 m²), mais compte tenu des fortes pentes et de l'emprise nécessaire à un ouvrage à ciel ouvert, ce dernier devra vraisemblablement être enterré. Un emplacement réservé est prévu dans le projet de modification de droit commun du PLU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - Secteur centre-ville



Périmètre d'application
de l'OAP



échelle : 1 / 2 500



