

COMMUNE DE DRAP

Département des Alpes-Maritimes



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3

2

RÈGLEMENT

PLU approuvé le 29 novembre 2012	
Prescription modification n°3 :	29 novembre 2014
Enquête publique :	
Approuvé le :	

Modifications	Déclaration de projet	Révision allégée
19 décembre 2013 21 janvier 2014	7 juin 2016 Secteur Formiga	28 mars 2017 Secteur Formiga

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UC

Elle concerne les zones d'habitat groupé **et de petits collectifs**. Elle comprend :

- un secteur UCa correspondant aux espaces proches de la future promenade du Paillon.
- **un secteur UCb correspondant à un secteur d'habitat collectif intégrant du logement social sur le quartier Carlin.**

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole, y compris les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UC 2,

2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UC 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

En application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, dans le secteur concerné par une servitude de mixité sociale, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée au respect de la répartition de logements sociaux imposés par la servitude d'urbanisme telle que décrite dans le dossier de PLU pièce n°6.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant à la fois l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales et la limitation des débits à évacuer.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance au moins égale à 4 mètres en UC et à 3 mètres en UCa **et** UCb.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut-être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45 °.
- à l'alignement des voies, lorsqu'ils sont édifiés en contre-bas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance de 4 mètres minimum en UC et à 3 mètres en UCa et UCb.

Les bâtiments doivent s'implanter à 4 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines, dont les murs d'encuvement dépassent 0,70 mètres au-dessus du sol naturel ou excavé) ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition est sans objet pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder :

Zone UC à l'exclusion des secteurs UCa et UCb :

- 9 mètres

Secteur UCa :

- 7 mètres

Secteur UCb :

- 12 mètres avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire à 15 m sur 30% de l'emprise du niveau inférieur.

La hauteur des clôtures mur bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres.

Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront réalisés en pierre sèche ou en enrochements.

1 - Capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou intégrés au sol entourés de végétaux.

2 - Les clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et pour les engins à deux roues, une place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les murs de restanques doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

Dans la zone UC comprenant le secteur UCa uniquement, un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

Dans le secteur UCb :

Un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :~~

~~— 0,50 en UC~~

~~— 0,70 en UCa~~

Sans objet.

CHAPITRE I : ZONE UF

Ce secteur correspond au secteur en mutation de la scierie Jauffret dans le quartier du Plan du Moulin.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles visées à l'article UM2
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage commercial à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m²,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, dans le secteur concerné par une servitude de mixité sociale, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée au respect de la répartition de logements sociaux imposés par la servitude d'urbanisme telle que décrite dans le dossier de PLU pièce n°6.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 15 m.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 15 mètres (R+4) avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire à 18 m (R+5) sur 45% de l'emprise du niveau inférieur.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'architecture contemporaine est autorisée.

1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

2 - Les façades

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

3 - Les ouvertures

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

Les baies devront être obturées par des volets. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, ou bien en PVC ou aluminium.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment (de couvert et de courant) est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics. Les toitures terrasses sont autorisées.

5 - Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

8 - Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

9 - Les compteurs EDF - GDF – EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

10 - Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. 80% des places doivent être intégrés à la construction ou réalisés en sous-sol.

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement et 1 place deux roues pour 5 logements.
- pour les constructions à usage de résidence sénior : une place de stationnement pour trois chambres,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de vente,
- pour les crèches, 1 place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE I : ZONE UM

Ce secteur à plan masse comprend ~~trois secteurs UM1, UM2 et~~ un secteur situé le long de l'avenue Jean Moulin à proximité immédiate de l'îlot Jauffret. ~~de hauteurs et de densités différentes.~~

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

En secteur UM 1 :

- ~~— les constructions à usage de logements,~~
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.

En secteurs UM 2 et UM 3 :

- ~~— les constructions à usage industriel et d'entrepôts,~~
- ~~— les constructions à usage d'artisanat, hormis celles visées à l'article UM2,~~
- ~~— les constructions à usage agricole,~~
- ~~— les serres,~~
- ~~— les caravanes isolées,~~
- ~~— les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,~~
- ~~— les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,~~
- ~~— les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,~~
- ~~— les carrières,~~
- ~~— les parcs d'attractions,~~
- ~~— les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,~~
- ~~— les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.~~

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur UM2 :

- ~~— les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'elles disposent d'une vitrine commerciale et que la surface destinée à accueillir du public soit au moins deux fois égale à celle ayant pour vocation la production, le stockage, la préparation ou la maintenance,~~
- ~~— les constructions à usage d'activités (commerciales, services...) devront représenter une surface de plancher au moins égale à 40 % de la surface de plancher totale.~~

Dans tous les secteurs :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les saillies de balcons, des auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les saillies tels que les balcons, les auvents et les escaliers extérieurs, etc pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise figurant au plan de zonage.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Les bâtiments hormis les saillies, des balcons, auvents et des escaliers extérieurs doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder la hauteur figurant au plan de zonage dans les polygones d'emprise.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'architecture contemporaine est autorisée.

1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

2 - Les façades

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

3 - Les ouvertures

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

Les baies devront être obturées par des volets. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, ou bien en PVC ou aluminium.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).

La pose sur plaque ondulée en fibrociment (de couvert et de courant) est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics. Les toitures terrasses sont autorisées.

5 - Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

8 - Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

9 - Les compteurs EDF - GDF – EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

10 - Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. 80% des places doivent être intégrés à la construction ou réalisés en sous-sol.

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et 1 place deux roues pour 5 logements.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de maison de retraite, résidence sénior une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de vente.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UC

Elle concerne les zones d'habitat groupé **et de petits collectifs**. Elle comprend :

- un secteur UCa correspondant aux espaces proches de la future promenade du Paillon.
- **un secteur UCb correspondant à un secteur d'habitat collectif intégrant du logement social sur le quartier Carlin.**

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole, y compris les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UC 2,

2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UC 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

En application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, dans le secteur concerné par une servitude de mixité sociale, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée au respect de la répartition de logements sociaux imposés par la servitude d'urbanisme telle que décrite dans le dossier de PLU pièce n°6.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant à la fois l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales et la limitation des débits à évacuer.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures.

Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance au moins égale à 4 mètres en UC et à 3 mètres en UCa et UCb.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut-être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45 °.
- à l'alignement des voies, lorsqu'ils sont édifiés en contre-bas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance de 4 mètres minimum en UC et à 3 mètres en UCa et UCb.

Les bâtiments doivent s'implanter à 4 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (y compris les bassins, plans d'eau, piscines ou parties de piscines, dont les murs d'encuvement dépassent 0,70 mètres au-dessus du sol naturel ou excavé) ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition est sans objet pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder :

Zone UC à l'exclusion des secteurs UCa et UCb :

- 9 mètres

Secteur UCa :

- 7 mètres

Secteur UCb :

- 12 mètres avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire à 15 m sur 30% de l'emprise du niveau inférieur.

La hauteur des clôtures mur bahut compris ne devra pas excéder 2 mètres.

Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront réalisés en pierre sèche ou en enrochements.

1 - Capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou intégrés au sol entourés de végétaux.

2 - Les clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et pour les engins à deux roues, une place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les murs de restanques doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

Dans la zone UC comprenant le secteur UCa uniquement, un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

Dans le secteur UCb :

Un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :~~

~~— 0,50 en UC~~

~~— 0,70 en UCa~~

Sans objet.

CHAPITRE I : ZONE UF

Ce secteur correspond au secteur en mutation de la scierie Jauffret dans le quartier du Plan du Moulin.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles visées à l'article UM2
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage commercial à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m²,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, dans le secteur concerné par une servitude de mixité sociale, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée au respect de la répartition de logements sociaux imposés par la servitude d'urbanisme telle que décrite dans le dossier de PLU pièce n°6.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 15 m.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 15 mètres (R+4) avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire à 17,50 m (R+5) sur 45% de l'emprise du niveau inférieur.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'architecture contemporaine est autorisée.

1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

2 - Les façades

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

3 - Les ouvertures

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

Les baies devront être obturées par des volets. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, ou bien en PVC ou aluminium.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment (de couvert et de courant) est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics. Les toitures terrasses sont autorisées.

5 - Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

8 - Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

9 - Les compteurs EDF - GDF – EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

10 - Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. 80% des places doivent être intégrés à la construction ou réalisés en sous-sol.

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement et 1 place deux roues pour 5 logements.
- pour les constructions à usage de résidence sénior : une place de stationnement pour trois chambres,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de vente,
- pour les crèches, 1 place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE I : ZONE UM

Ce secteur à plan masse comprend ~~trois secteurs UM1, UM2 et~~ un secteur situé le long de l'avenue Jean Moulin à proximité immédiate de l'îlot Jauffret. ~~de hauteurs et de densités différentes.~~

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

En secteur UM 1 :

- ~~— les constructions à usage de logements,~~
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.

En secteurs UM 2 et UM 3 :

- ~~— les constructions à usage industriel et d'entrepôts,~~
- ~~— les constructions à usage d'artisanat, hormis celles visées à l'article UM2,~~
- ~~— les constructions à usage agricole,~~
- ~~— les serres,~~
- ~~— les caravanes isolées,~~
- ~~— les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,~~
- ~~— les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,~~
- ~~— les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,~~
- ~~— les carrières,~~
- ~~— les parcs d'attractions,~~
- ~~— les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,~~
- ~~— les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.~~

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur UM2 :

- ~~— les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'elles disposent d'une vitrine commerciale et que la surface destinée à accueillir du public soit au moins deux fois égale à celle ayant pour vocation la production, le stockage, la préparation ou la maintenance,~~
- ~~— les constructions à usage d'activités (commerciales, services...) devront représenter une surface de plancher au moins égale à 40 % de la surface de plancher totale.~~

Dans tous les secteurs :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les saillies de balcons, des auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les saillies tels que les balcons, les auvents et les escaliers extérieurs, etc pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise figurant au plan de zonage.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Les bâtiments hormis les saillies, des balcons, auvents et des escaliers extérieurs doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder la hauteur figurant au plan de zonage dans les polygones d'emprise.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'architecture contemporaine est autorisée.

1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

2 - Les façades

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

3 - Les ouvertures

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

Les baies devront être obturées par des volets. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, ou bien en PVC ou aluminium.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).

La pose sur plaque ondulée en fibrociment (de couvert et de courant) est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics. Les toitures terrasses sont autorisées.

5 - Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

8 - Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

9 - Les compteurs EDF - GDF – EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

10 - Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. 80% des places doivent être intégrés à la construction ou réalisés en sous-sol.

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et 1 place deux roues pour 5 logements.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de maison de retraite, résidence sénior une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de vente.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.