



VILLE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS



**COMMUNE DE VALBONNE
REALISATION D'UNE OPÉRATION
A VOCATION D'HABITAT
SUR LE SITE DES BOURRELLES
Procédure Intégrée pour le Logement**

**2. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
2.2 – Règlement**

*OCTOBRE 2016
Mise à jour JANVIER 2017*

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Valbonne Sophia-Antipolis (Alpes-Maritimes).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1 - Les articles du code de l'urbanisme d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3 -2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-4 : desserte - accès - stationnement,
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, nature, historique et paysager.

2.2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à la pièce n° 7.3 du dossier de PLU.

2.3 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques :

- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal

2.4 - La directive territoriale d'aménagement approuvée par décret du Conseil d'État le 2 décembre 2003.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n° 4A, 4B et 4C.

3.1 - Zones urbaines : les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II. Elles sont au nombre de 12 :

- la zone UA avec trois secteurs UAa, UAb et UAc,
- la zone UB avec **huit neuf** secteurs UBa, UBb (avec un sous-secteur UBb1), UBc, UBd, UBe (avec un sous-secteur UBe1), UBf, UBg, UBh et **UBi (avec deux sous-secteurs UBi1 et UBi2)**
- la zone UBz avec quatre secteurs UBza, UBzb1, UBzb2 et UBzc,
- la zone UC avec deux secteurs UCa et UCb,
- la zone UD avec trois secteurs UDa, UDb et UDC,
- la zone UE avec trois secteurs UEa (comprenant trois sous-secteurs UEa1, UEa2 et UEa3), UEb et UEc,
- la zone UF,
- la zone UG,
- la zone UH avec cinq secteurs UHa (avec un sous-secteur UHa1 et UHa2), UHc, UHd et UHe,
- la zone UI avec deux secteurs UIa et UIb,
- la zone UJ avec sept secteurs UJa (avec un sous-secteur UJa1), UJb (avec un sous-secteur UJb1), UJc1, UJd (avec trois sous-secteurs UJd1, UJd2 et UJd3), UJe (avec 3 sous-secteurs UJea, UJeb et UJec), UJf (avec deux sous-secteurs UJf1 et UJf2) et UJg,
- la zone US à usage d'école de golf.

3.2 - Zones à urbaniser : les zones urbanisables, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III. Elles sont au nombre de 2 :

- la zone IAU avec trois secteurs IAUA, IAUB et IAUC,
- la zone IIAU.

3.3 - Zone agricole ou zone A à laquelle s'applique les dispositions du chapitre du titre IV.

3.4 - Zone naturelle ou zone N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V. Elle comprend huit secteurs Na, Nc, Nd, Ng, Nh, NL (avec un sous-secteur NLa), No, Np et Nd à usage de piste D.F.C.I.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au plan local d'urbanisme sont autorisés dans la mesure où selon l'expression de la jurisprudence, ils ont pour but de rendre le bâtiment plus conforme au plan local d'urbanisme, ou sont neutres par rapport audit plan local d'urbanisme.

S'ils aggravent la non-conformité du bâtiment existant par rapport aux règles définies par le règlement du plan local d'urbanisme, ils sont interdits.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Catégorie	Niveau sonore point de référence en période diurne en dB (A)	Niveau sonore point de référence en période nocturne en dB (A)
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 3 juin 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables sur la commune de Valbonne Sophia-Antipolis aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnés à la pièce n° 7.2 du présent dossier (arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 décembre 1999).

Les voies intéressées sont les suivantes : RD 3, RD 4, RD 35, RD 103, RD 198, RD 504, RD 604. Elles figurent à l'annexe 7.2 du dossier de P.L.U.

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Valbonne Sophia-Antipolis est situé dans une zone de sismicité n°1b. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991, modifié par le décret n° 20892 du 13 septembre 2000, relatif à la prévention du risque sismique et de l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles des constructions parasismiques.

2. Plan des contraintes géotechniques

Les zones soumises à des contraintes géotechniques sont mentionnées à l'annexe 7.6 du dossier de P.L.U. Dans les zones à haut risque ne sont autorisées que :

a) Zone à haut risque :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- les changements de destination des bâtiments existants à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
- sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine et permanente et qu'ils n'aggravent pas les risques ou leurs effets, les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...),
- les travaux et installations susceptibles de réduire les conséquences des risques,
- les travaux d'infrastructure publique (y compris les affouillements et exhaussements du sol, n'aggravant pas les risques ou leurs effets.

Tout projet de construction ou d'installation doit prendre toutes les mesures de protection destinées à être adaptées aux risques.

b) Zone à risque moyen :

Une étude technique particulière est conseillée, pour préciser le type de protection le mieux adapté à la nature du risque sismique ainsi que son dimensionnement.

3. Risques d'incendie de forêt

Les zones soumises à des risques d'incendie relevant du plan de prévention du risque incendie de forêt approuvé le 23 juin 2008 et modifié le 12 juillet 2012 sont mentionnées à l'annexe n° 7.5.

4. Aléa retrait – gonflement des sols argileux

Les zones soumises à des risques de retrait – gonflement des sols argileux sont identifiées sur le plan porté à la connaissance de la commune par le Préfet en date du 27 janvier 2012. Une étude de reconnaissance de sol (type G11¹) ou des études spécifiques (types G12, G2 et G3²) pourront être conseillées en fonction de la nature du risque.

¹ Norme AFNOR NF P 94-500 sur la classification des missions géologiques

² Norme AFNOR NF P 94-500 sur la classification des missions géologiques

ARTICLE 7 - PROTECTION DES VALLONS

Sont autorisés sur les vallons :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau,
- les travaux, installations et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbation pour l'environnement naturel immédiat du cours d'eau.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 15 mètres de l'axe des vallons.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

A l'exclusion des constructions concernées par un emplacement réservé et des constructions situées en zone de risque fort, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone et qu'il est détruit par un sinistre et constitue une ruine, il peut être reconstruit dans un volume et une emprise au sol au plus identique à son état initial.

ARTICLE 9 - DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

1. Calcul des surfaces aménagées en pleine terre

Le calcul des surfaces aménagées en pleine terre s'effectue après déduction :

- des emprises des constructions,
- des parties de terrain affectées aux voies telles que voies de lotissement cédées en propriété divise, les accès internes destinés à la circulation automobile, les parties de voie destinées à être cédées au domaine public pour élargissement ou création dans le cadre d'une cession...,
- des piscines et leurs plages,
- des terrasses,
- des dalles de sous-sol et/ou de toit terrasse plantés et/ou aménagés en jardin avec moins de 0,80 mètre de terre végétale,
- des aires de stationnement.

Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre à condition que son revêtement soit perméable et puisse recevoir des plantations.

Nota :

Les surfaces nécessaires à l'épandage en cas d'assainissement non collectif sont comptabilisées en jardin.

2. Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol (terrain naturel) des bâtiments exception faite des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses sont constitutives d'emprise sauf celles de plein pied ou n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes.

Le bassin d'une piscine est toujours constitutif d'emprise au sol.

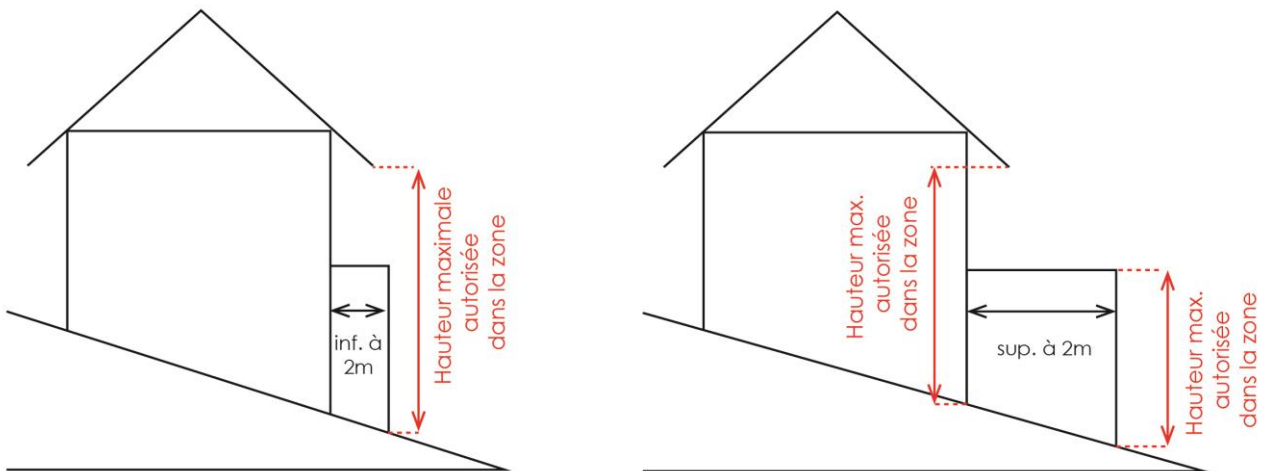
Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol (seuls les éléments aériens le sont).

Le calcul du coefficient de l'emprise au sol s'effectue par rapport à l'unité foncière d'origine déduction faite des parties de voie à usage collectif ou destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou création dans le cas d'une cession.

3. Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, et jusqu'au faitage en UG.

Dans le cas d'un terrain en pente, les décrochés en pied de façade d'une profondeur inférieure à 2 mètres sont pris en compte dans le calcul de la hauteur de la façade à laquelle ils sont accolés.



Dans le secteur UB1, compte tenu de la topographie particulière accidentée, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point haut du terrain naturel sans que la hauteur aval n'excède 15 mètres et à condition que le terrain reconstitué rétablisse la hauteur maximum de 12 mètres à l'égout et sans excéder la cote altimétrique de la toiture du lycée (213 mètres NGF).



TM : Terrain Modifié

TN : Terrain Naturel

R : Remblai

D : Déblai

ARTICLE 10 – CONSTRUCTIONS ANNEXES AU FONCTIONNEMENT ET À LA GESTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., poste de refoulement, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré...) :

- peuvent s'implanter dans les marges de recul (articles 6 et 7),
- ne sont pas concernées par les dispositions édictées aux articles 5, 9, 10 à 14 des règlements de zones.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En application des dispositions des articles R. 111-14-2 et R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et tertiaire devront respecter les normes de stationnement comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012.

2. Cycles et cycles à pédalage

En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : ZONE UB

Nonobstant les dispositions des articles UB 1 à UB 14 du présent chapitre, les dispositions générales du règlement énoncées au titre I du règlement s'appliquent.

Elle concerne des zones d'habitat groupé. Elle comprend huit secteurs :

- UBa à l'est et au nord du village,
- UBb à l'ouest du village avec un sous-secteur UBb1 au Campon,
- UBc au Val Martin,
- UBd aux Macarons, à Peidessalle et à Beaumont,
- UBe aux Maures ainsi qu'un sous-secteur UBe1 aux Hauts de Valbonne,
- UBf à Val Martin,
- UBg à Ile Verte,
- UBh à Peijan.
- **UBi aux Bourrelles avec deux sous-secteurs UBi1 et UBi2.**

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Dans les secteurs UBa, UBc, UBe, UBf et UBg :

- les constructions à usage de commerce hormis celles visées à l'article UB2,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- 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,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB2,
- les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UB2.

2. Dans le secteur UBb :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- 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,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB2,
- les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UB2.

3. Dans le secteur UBd :

- les constructions à usage de commerce hormis celles visées à l'article UB2,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- 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,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB2,
- les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UB2.

4. Dans le secteur UBh :

- les constructions à usage de commerce hormis celles visées à l'article UB2,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB2,
- les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UB2.

5. Dans le secteur UBi :

- **les constructions à usage de commerce,**
- **les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,**
- **les constructions à usage industriel et d'entrepôts,**
- **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,**
- **les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,**
- **les parcs d'attractions,**
- **les carrières,**
- **les installations classées,**
- **les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB2.**

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

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

1. Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, UBe, UBf et UBg :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément ou de stationnement,
- 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 et d'intérêt collectif.

2. Dans le secteur UBd :

- les constructions à usage de commerce secteur UBd des Macarons au nord de la RD 4,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément ou de stationnement,
- 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 et d'intérêt collectif.

3. Dans le secteur UBh :

- Les constructions à usage de commerce liées aux activités autorisées dans la zone,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les constructions isolées et enterrées à usage de stationnement, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espaces d'agrément ou de stationnement,
- 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 et d'intérêt collectif.

4. Dans le secteur UBi :

- **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 et d'intérêt collectif.**

5. Dans tous les secteurs :

Dans les zones soumises à des risques d'incendie et / ou de mouvements de terrains, sont admises les occupations et utilisations du sol qui sont soumises à des conditions particulières hors des zones soumises à des risques d'incendie et / ou mouvements de terrain 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.

ARTICLE UB 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) 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.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels et ne doivent pas aggraver les servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs.

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées ensuite :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit en l'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage.

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

3. Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5

Sans objet

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

1. Pour les voiries départementales :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 12 mètres de l'axe des routes départementales n° 3, 4 et 103.

Toutefois :

- dans le secteur UBa, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des routes départementales n° 3 et 4 .
- dans le secteur UBb, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de la RD 3 et ils peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la RD 4.

2. Pour les voiries communales :

Pour les voies ayant une emprise supérieure à 5 mètres, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres.

Pour les voies ayant une emprise inférieure ou égale à 5 mètres, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBb1, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas de surélévation ou modification d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade.

3. Autres dispositions

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

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

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

1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance des limites aboutissant aux voies au moins égale à 5 mètres.

Toutefois :

Dans le secteur UBb : Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant à la RD 3.

Dans les secteurs UBg, UBh ainsi que dans le sous-secteur UBb1 : Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété :

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance des limites de fonds de parcelles au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBg et le sous-secteur UBb1, les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBh, les bâtiments doivent s'implanter en limite ou en retrait.

3. Implantation des équipements techniques

Les blocs techniques des piscines ainsi que les équipements techniques liés à l'assainissement individuel ou à la rétention des eaux pluviales devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.

4. Dispositions communes aux § 1 et 2 :

Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

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

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Toutefois, en cas de création de servitudes de cours communes, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à 5 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Toutefois :

- dans le secteur UBg, le coefficient d'emprise au sol est de 40%.
- dans les secteurs UBb et UBh, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- dans le secteur UBd, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions à usage scolaire.
- **dans le sous-secteur UB1, le coefficient d'emprise au sol est de 15%.**
- **dans le sous-secteur UB2, le coefficient d'emprise au sol est de 21%.**

Dans tous les secteurs, il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 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 :

- dans le secteur UBa : 8 mètres
- dans le secteur UBb : 11 mètres
- dans le sous-secteur UBb1 : 8 mètres
- dans le secteur UBc : 12 mètres
- dans le secteur UBd : 9 mètres
- dans le secteur UBe : 9 mètres
- dans le secteur UBf : 7 mètres sur 50% de l'emprise bâtie et 9 mètres sur 50% de l'emprise bâtie
- dans le secteur UBg : 9 mètres
- dans le secteur UBh : 9 mètres
- **dans le sous-secteur UB11** : **compte tenu de la topographie particulière, la hauteur d'une même construction est mesurée à partir du point haut du terrain naturel sans que la hauteur aval n'excède 15 mètres et à condition que le terrain reconstitué rétablisse la hauteur maximum de 12 mètres à l'égout et sans excéder la cote altimétrique de la toiture du lycée (213 mètres NGF)**
- **dans le sous-secteur UB12** : **7 mètres sans excéder la cote altimétrique de la toiture du lycée (213 mètres NGF)**

La hauteur des constructions annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) implantées sur la limite séparative ou en retrait dans une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite séparative la plus proche ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, une hauteur supérieure de 3 mètres est admise.

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 murs le long des RD 3, 4 et 103 ne doivent pas excéder 2 mètres.

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

ARTICLE UB 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 et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

2. Les façades :

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausse briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

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

Les caissons lumineux en drapeau et les enseignes en néon sont interdits.

Seuls les caissons de faibles épaisseurs en métal (ni ajouré, ni perforé), posés parallèlement au mur de façade et constitués de lettrage lumineux détournés dans le métal sont admis.

3. Les ouvertures :

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

4. Les toitures :

Les couvertures seront en tuiles canales en harmonie de couleur avec les toitures anciennes avec une pente comprise entre 27 et 33 %.

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 gouttières :

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre. D'autres matériaux peuvent être admis pour les secteurs UBc, UBd, UBe, UBf, UBg, UBh et **UBi**.

11. 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.

Le long des RD3, 4 et 103, des murs anti-bruits maçonnés ou sous forme d'écrans en bois sont admis sous réserve de respecter le cahier de recommandations annexé au règlement. Un retour le long des limites séparatives aboutissant aux voies est admis sur une longueur de 2 mètres maximum.

12. Les murs de restanque :

Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place pour 20 m² surface de plancher,
- pour les restaurants, 1 place et demie de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements scolaires : 2 places par classe,
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

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

2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

3- Dans les secteurs UBa, UBd, UBh et **UBi**, il devra être réalisé des parkings visiteurs à raison d'une place pour 5 logements.

- 4- Pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m², il est exigé que :
- un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondis à l'entier supérieur soient équipés pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux-roues). Un minimum de 3 places équipées pour le chargement des véhicules électriques est exigé.
 - une place de stationnement pour les deux-roues motorisés par 80 m² de surface de plancher.

Dans le sous-secteur UBi1, il est exigé une place de stationnement pour les deux-roues motorisés par 160 m² de surface de plancher.

5- Hormis pour les constructions à usage de logement et de bureaux (Cf. article 11 des dispositions générales), il est exigé :

- 1 place de stationnement pour les cycles par 80 m² de surface de plancher,

Les emplacements réservés aux cycles devront être sécurisés, couverts et **éclairés**.

Dans le secteur UBb et le sous-secteur UBb1, les dispositions de l'article 12 ne s'appliquent pas.

6- Dans le sous-secteur UBi1, un minimum de 75% des places de stationnement exigées ci-dessus devra être réalisé en souterrain.

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

1. Espaces boisés classés :

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

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UB1 devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Dans le sous-secteur UBi2, elles devront être couvertes par une pergola.

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.

Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Les espaces plantés ou oliveraies à protéger et identifiés au plan de zonage 4A doivent être préservés de toute urbanisation. Seuls des accès pourront être réalisés sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

3. Coefficient en pleine terre

Un minimum de chaque unité foncière devra être traité en pleine terre. Ce minimum est fixé à :

- 50 % pour les secteurs UBa et UBd,
- 40 % pour le secteur UBg
- **65 % pour le sous-secteur UBi1**
- **58 % pour le sous-secteur UBi2**

Ce minimum d'espace en pleine terre n'est pas réglementé pour les serres ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4. Jardins partagés

Pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m² à vocation d'habitat, il devra être créé un espace de jardins partagés.

Cet espace devra avoir une superficie au moins égale à 5 % des espaces traités en pleine terre.

Dans le secteur UBi1, cet espace devra avoir une superficie au moins égale à 2% des espaces traités en pleine terre.

Les abris nécessaires à leur entretien ne devront pas excéder une surface égale à 5 m² par tranche de 100 m² d'espaces dédiés aux jardins partagés, arrondie à l'entier inférieur.

ARTICLE UB 14

Sans objet

**ANNEXE 1 AU REGLEMENT : CAHIER DE
RECOMMANDATIONS DE TYPE DE MURS ANTIBRUIITS ET DE
CLOTURES**

PRINCIPE DE REALISATION DE CLOTURES

LOCALISATION

Le long des voies de la technopole.

IMPLANTATION

Les clôtures pourront s'implanter en retrait de l'alignement des voies à une distance minimum de 5 mètres, de manière à laisser une bande végétalisée le long des voies.

FORME ET NATURE

Les clôtures devront obligatoirement être constituées de grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres, tout autre matériau est interdit y compris les murs bahuts.

ASPECT

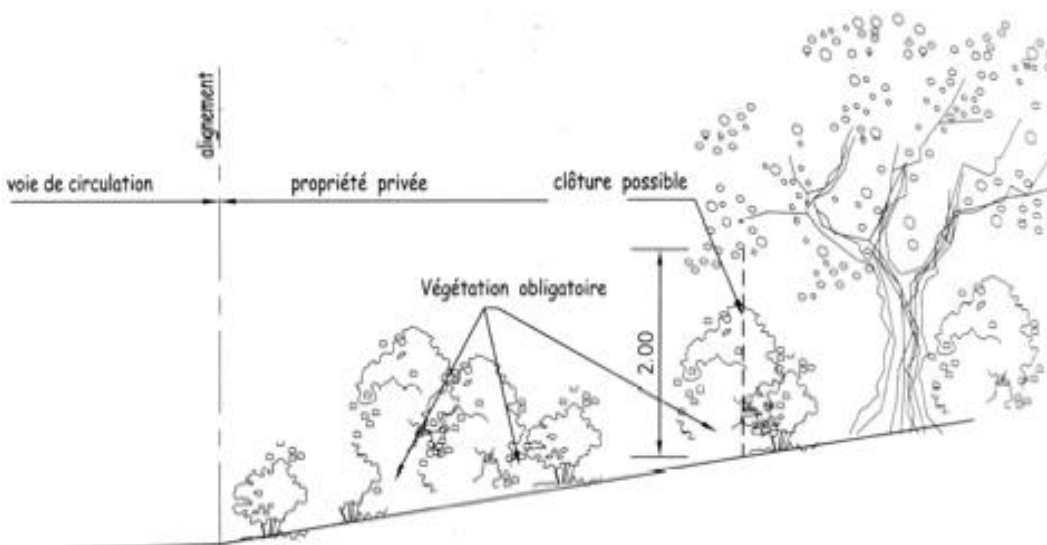
1. L'espace vert

La bande de terrain végétalisée a pour but de masquer l'impact des clôtures.
La végétation en buissons arbustes et arbres devra être obligatoirement variée.
L'entretien est à la charge des propriétaires.

2. Les clôtures

Dans tous les cas le but est d'éviter le principe d'écran visible.
Le grillage devra être le plus discret possible. Il sera constitué d'une maille rigide et verticale.
De couleur sombre vert foncé ou noir.

CROQUIS DE PRINCIPE



MODELE DE CLOTURE LE LONG DES VOIES



PRINCIPE DE REALISATION DE CLOTURES

LOCALISATION

Le long des routes départementales : RD 3 - RD 4 - RD 103 - RD 104.

IMPLANTATION

Les écrans pourront s'implanter en retrait de l'alignement des voies à une distance minimum de 0.80 mètre, de manière à laisser une bande à végétaliser et pouvoir l'entretenir tout en respectant les champs de vue obligatoires aux accès.

FORME ET NATURE

Les écrans antibruit pourront se réaliser en mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres.

- 1) En maçonnerie enduite dito le bâti ou en pierres du pays.
- 2) En bois.

ASPECT

1. L'espace vert

La bande de terrain végétalisée a pour but de masquer l'impact des écrans antibruit.

La végétation en buissons est obligatoire.

Des plantations grimpantes ou descendantes du haut de l'écran pourront être réalisées.

L'entretien est à la charge des propriétaires.

Une clôture à l'alignement peut être implantée.

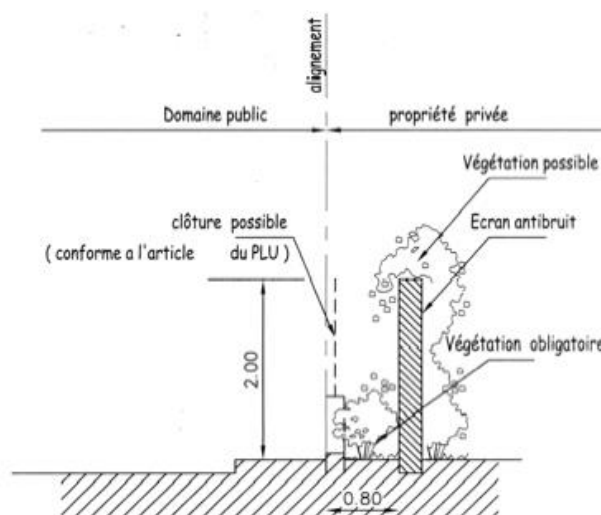
2. Les écrans

Dans tous les cas le but est d'éviter la répétition fastidieuse et systématique des motifs.

En maçonnerie : le plus discret possible.

En bois : une variété dans la mise en place et le sens des lames est souhaitée.

CROQUIS DE PRINCIPE



MODELE DE CLOTURES LE LONG DES RD 3 - RD 4 - RD 103 - RD 104

