

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MÉTROPOLITAIN



PRESCRIPTION PAR DCM DU **10/02/2009**

ARRET PAR DCC DU **30/09/2011**

ENQUETE PUBLIQUE DU... **5/03/2012** AU **19/04/2012**

APPROBATION PAR DCM DU.....

ET EXECUTOIRE LE.....

Sommaire

Sommaire.....	1
1. DISPOSITIONS GENERALES.....	2
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
Zone UA.....	14
Zone UB.....	24
Zone UC.....	33
Zone UI.....	40
Zone UG.....	46
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	50
Zone A.....	50
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	55
Zone N.....	55

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Levens.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- Les dispositions de la loi Montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne,
- les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées aux articles R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R111-20 et R.111-22 à R.111-24,
- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvé le 2 décembre 2003,
- les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire, d'aménager, de démolir,
- les articles du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol annexées au présent PLU dans les conditions définies dans le Code de l'urbanisme,

ARTICLE 3 - Zones de risques et de nuisances

A) Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrains

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de terrains (PPRmt), approuvé par arrêté préfectoral le 3 mai 2006, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au P.L.U.

Le PPRmt délimite trois zonages correspondant à des niveaux de risque d'intensités différentes :

- les zones rouges (R et R*) concernent les espaces les plus exposés dans lesquels les possibilités de construction neuve sont très limitées,
- les zones bleues (Eb, G, G*, R et E) dans lesquelles les développements urbains sont autorisés sous réserve de la prise en compte de contraintes techniques spécifiques,
- les zones non exposées dans lesquelles les constructions peuvent être admises sans préconisations particulières.

Le zonage du PPRmt qui figure sur le zonage PLU est donné à titre indicatif.

Il conviendra de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables et des préconisations techniques.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans le périmètre d'un P.P.R. approuvé, les constructions et aménagements devront prendre en compte les prescriptions les plus restrictives en plus de celles prescrites par le règlement du PLU.

B) Risque inondation

La commune est concernée par deux plans de prévention liés aux inondations :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation de la basse vallée du Var approuvé le 18 avril 2011.
- Le Plan de Prévention « Crues torrentielles et inondations » approuvé le 19 juin 2012 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au P.L.U.

Le PPRI délimite quatre zones de risque :

- Les zones rouges (R) d'aléa élevé à modéré où l'ampleur des phénomènes est redoutable correspondent aux lits mineurs des vallons et canaux d'évacuation des eaux augmentées de 5 m comptés à partir du sommet des crêtes de berges, ou 6 m en cas d'absence de crête de berge marquée,
 - Les zones bleues(T) de risque modéré à caractère torrentiel,
 - Les zones bleues (I) de risque modéré d'inondation par ruissellement pluvial péri-urbain,
 - Les zones bleues (VEV) de risque modéré d'inondation par venues d'eaux de versants
- Dans l'ensemble de ces trois zones bleues, certains travaux, activités et constructions peuvent être admis en respectant les prescriptions du PPR.

- Le PPR délimite en outre une zone d'aléa (PA), zone hachurée bleue où se produisent des ruissellements importants et où les aménagements peuvent accroître le risque.

C) Risque incendie

Un Plan de Prévention des risques incendie a été prescrit par arrêté préfectoral le 16 décembre 2003. Ce document est en cours d'élaboration.

D) Zone de bruit

Le secteur de Plan du Var est affecté par la zone de bruit liée au classement sonore des voies routières et ferroviaires.

Est concernée la RD 6202 : 1 section classée en 3^{ème} catégorie et 2 sections classées en 4^{ème} catégorie.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978.

Les zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

L'arrêté du 27 décembre 1999 fixant les dispositions applicables est porté en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 - Division du territoire en zones

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

1. Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2, sont au nombre de 5 :

a/ la zone UA est divisée en 3 secteurs, repérés par les indices UAa, UAb et UAc au plan. Elle correspond aux secteurs centraux de la commune : centre historique, ses extensions et Plan du Var.

b/ la zone UB est divisée en 2 secteurs, repérés par les indices UBa et UBb au plan. Elle correspond aux polarités situées près de la RD 19 ou en extension du centre historique : Le Petit Bois, La Colline, Le Rivet, La Condamine, Sainte Anne, Ch. Pouchol, Les Traverses, La Fuonte, Les Prés, Le Péloubier, l'Orte, Sainte Claire et Laval. Le secteur UBa est divisé en un sous-secteur UBam correspondant aux abords du Grand Pré le long de la RD 19.

c/ la zone UC est divisée en 2 secteurs, repérés par les indices UCa, et UCb au plan. Elle correspond aux secteurs périphériques desservis par la RD 14 et RD 20 : La Mole, Pédiberghe, L'Arméla, Le Cros, Font de Fournier, La Gorghetta, le Vignal, Fuon Morta, Sainte Petronille, Colle de Bel Air, Les Millians, La Bouissa, Le Pestrier, Saint Antoine de Siga, Camp di Monaco, La Gourra, Le Revesté. Le hameau de Porte Rouge est concerné par un sous-secteur UCap.

d/ la zone UI est repérée par l'indice UI au plan. Il s'agit de la zone d'activité de la Fanga.

e/ la zone UG est repérée par l'indice UG au plan. Elle correspond à l'emprise ferroviaire en lien avec la gare des chemins de fer de Provence située à Plan-du-Var.

2. La zone agricole, dite zone A, à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 4. Elle comporte 1 sous-secteur : Ap, correspondant aux territoires destinés à l'activité pastorale.

3. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4. La zone naturelle N contient 3 sous-secteurs No, Ne et Nn. Les secteurs No concernent les territoires de culture de l'olivier, la zone Ne concerne la zone d'équipements (déchèterie et accueil de matériaux inertes) sur le site de Font de Linier, enfin le secteur Nn concerne les territoires identifiés par Natura 2000.

4. Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément au Code de l'Urbanisme,
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés,
- des arbres remarquables ou ensembles végétaux identifiés,
- les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programme de logements visés au Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés pour voies et ouvrages publics et espaces verts visés au Code de l'Urbanisme
- un secteur de servitude d'attente conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

1. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions du règlement d'urbanisme, ceci, compte tenu de leur faible ampleur et de leur spécificité technique, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif.

ARTICLE 7 – Reconstruction après démolition

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU autorise la reconstruction à l'identique de bâtiment détruit dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté :

- les immeubles concernés par une marge de recul ou un emplacement réservé,
- si le motif du sinistre est le risque identifié dans le secteur.

ARTICLE 8 - Eléments remarquables visés au code de l'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

1. A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre **d'éléments remarquables du patrimoine bâti**, identifiés par une étoile et par un numéro sur les documents graphiques.

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité sur ces sites ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les ouvertures en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Liste des éléments bâtis remarquables :

N°	Nom
E1	Chapelle des Pénitents Blancs : façades, toitures et l'intérieur du bâtiment en totalité
E2	Chapelle des Pénitents Noirs : façades, toitures et décors intérieurs
E3	Chapelle Sainte Pétronille : le bâti uniquement
E4	Chapelle Saint Antoine de Siga : en totalité ainsi que le terrain
E5	Chapelle Saint Joseph (Porte Rouge) : la parcelle, le bâti et les façades de la ferme fortifiée
E6	Chapelle Sainte Claire : façades et toitures
E7	Chapelle Ch. René Pouchol : le bâti uniquement
E8	Chapelle du Féron : le bâti uniquement
E9	Maison et place du Portal : en totalité
E10	Place du Boutau –La Liberté : espace délimité au Nord par l'avenue François Malausséna, au Sud par la rue du Château, à l'Ouest par la parcelle cadastrée AB 502 et à l'Est par la parcelle cadastrée AB357
E11	La Guerite (place mirador) : espace délimité au Nord par les parcelles cadastrées AB57 et AB59, au Sud par les parcelles cadastrées AB230, à l'Ouest par la parcelle cadastrée AB 62 et à l'Est par la parcelle cadastrée AB 58.
E12	Ancien moulin (quartier les Traverses) : terrain et bâti existant
E13	Lou Palae (maison natale de Masséna à st Antoine et oppidum ligure) : le bâti existant
E14	Bibliothèque municipale (ancien palais du XVIIIème) : l'intérieur et les façades du bâtiment
E15	Lavoirs et fontaines du village : bâti et terrains uniquement
E16	Cirque semi-circulaire de restanques en bas de la chapelle Saint Joseph, secteur de Porte Rouge) : le terrain et la construction en totalité

2. Le présent PLU identifie un certain nombre **d'éléments remarquables du patrimoine végétal**, identifiés par un point vert, ou un chapelet de point sur les documents graphiques.

Tout projet devra respecter ces espaces remarquables.

N°	Nom
V1	Conifères dans le jardin public

ARTICLE 9 - Lexique

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- Annexe :

Construction qui par sa destination, ses caractéristiques, sa dimension, peut être regardée comme accessoire à l'habitation (ou à la construction) principale.

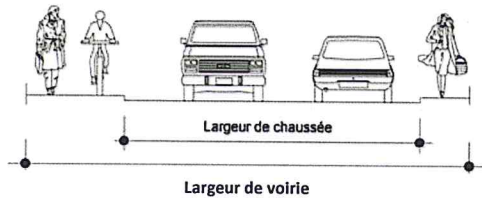
Exemples : Abris de jardin, abris à bois, pool-house, cuisine d'été...

Accès et voiries :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération, de la voie d'accès ou de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

La voirie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et /ou des véhicules automobiles.

Exemple de coupe type :



- Baie :

Une baie est une ouverture dans un mur. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre aux hommes ou aux animaux de circuler (la porte et le portail), pour éclairer, pour aérer, (la fenêtre et le jour). Dans certains cas, la baie est destinée uniquement à orner, c'est le cas des baies aveugles. Une véranda n'est pas considérée comme étant une baie.

- Bâtiment :

Volume construit avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportif, commercial ..., y compris les parties en sous-sol.

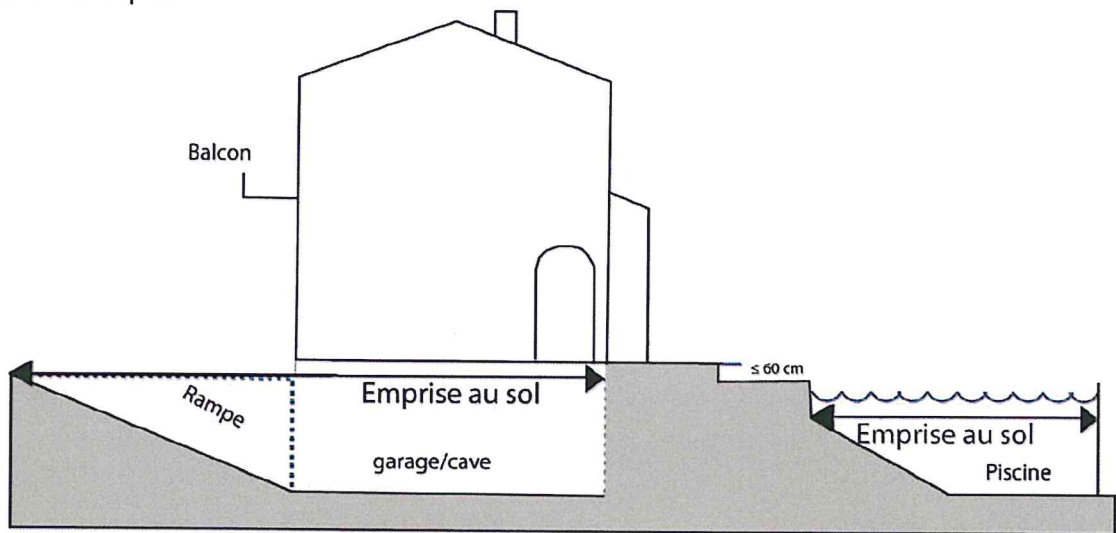
- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (à titre d'exemple les balcons, une piscine, un bassin, une rampe d'accès constituent de l'emprise au sol).

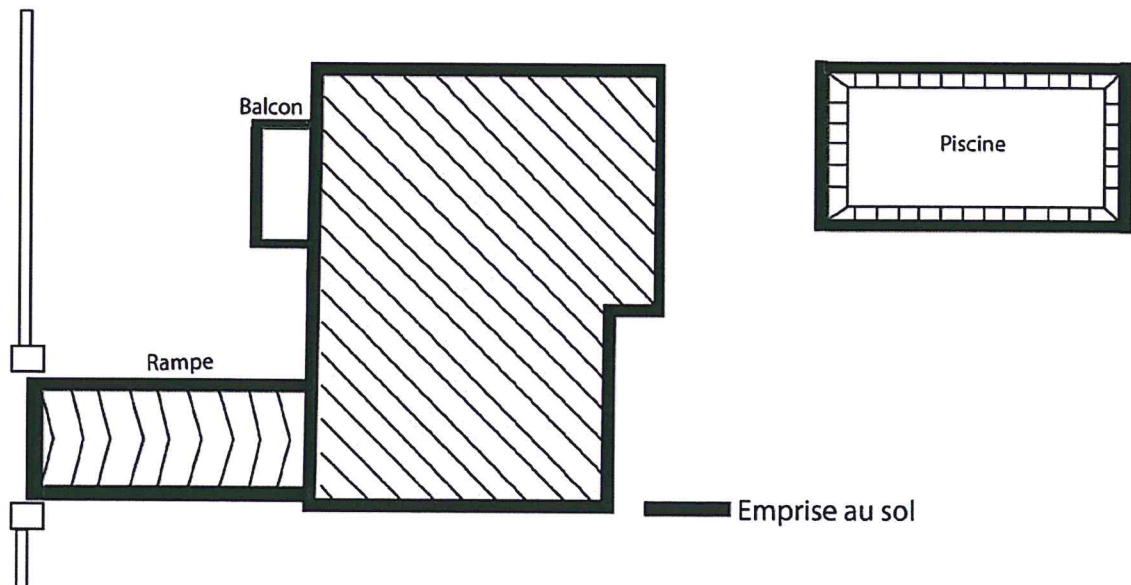
Ne constituent pas d'emprise au sol :

- Une aire de stationnement extérieure non couverte
- Une terrasse de plain pied dès lors qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol et qu'il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Vue en coupe :



Vue en plan :



- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le COS est le rapport du nombre de m² de surface de plancher susceptibles d'être construits par m² de terrain. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher constructible sur une même unité foncière.

- Clôture :

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- Construction :

Le terme de construction englobe les bâtiments mais également tous types de travaux, d'ouvrages ou d'installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général:

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies à condition qu'ils soient gérés par une structure publique,
- les établissements d'enseignement publics ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur), cliniques, les maisons de retraite (à l'exclusion des centres de court et moyen séjour) à condition qu'ils soient gérés par une structure publique ;
- les établissements d'action sociale ou à caractère social à vocation d'intérêt général,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations à condition qu'ils soient gérés par une structure publique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

Cette liste n'est pas exhaustive.

- **Emprises publiques** :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, jardins...).

- **Espaces libres** :

Les espaces libres sont les parties de l'unité foncière en dehors du volume construit et des aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ces espaces sont de 2 types :

- **Les espaces paysagers** :

Ces espaces comportent des parties végétales et minérales qui constituent un aménagement paysager.

- **Les espaces verts** :

Ces espaces sont constitués d'une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes. Ils sont soit en pleine terre, soit végétalisés. Les espaces verts sont dits en pleine terre quand aucune construction ne se trouve en dessous, à l'exception des ouvrages d'infrastructure et des réseaux souterrains. (sont donc exclues des espaces verts en pleine terre, les toitures végétalisées, jardinières...)

- **Habitation Légère de Loisirs** :

Sont regardées comme Habitation Légère de Loisirs, les constructions démontables ou transposables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs.

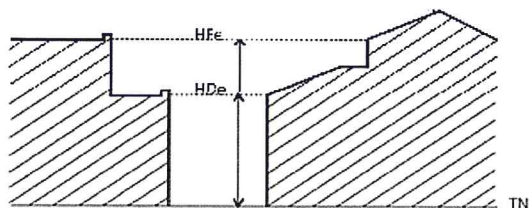
- **Hauteur des constructions** :

- La Hauteur Directe à l'égout (HDe) des constructions est la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction apparent au niveau du sol naturel ou excavé et le point le plus haut pris au niveau de l'égout du toit ou du niveau de l'étanchéité de la toiture terrasse selon le schéma ci-après.

- La Hauteur Frontale à l'égout (HFe) des constructions est la hauteur mesurée à partir du point le plus bas de la construction apparent au niveau du terrain naturel ou excavé et le point le plus haut pris au niveau de l'égout du toit ou de l'étanchéité de la toiture terrasse selon le schéma ci-après.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les édicules d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

Schéma n°1 : Les deux hauteurs



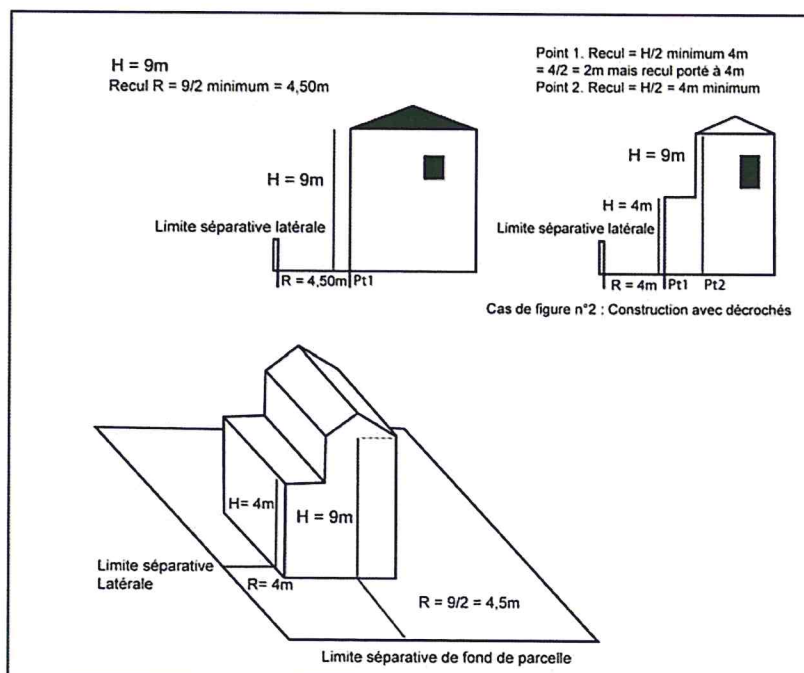
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou des emprises futures lorsqu'elles sont prévues par un emplacement réservé) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée. Sont considérées comme voies, les voies communales, intercommunales qu'elles soient classées dans le domaine public ou dans le domaine privé de la commune, de la communauté, du département, à partir du moment où elles sont ouvertes à la circulation publique, et y sont intégrés ses accessoires (trottoirs, plate bandes, îlot séparatif sur chaussée...)

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

Exemple :



- Limites séparatives :

Une propriété est un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire, limitée soit par des emprises publiques soit par des voies privées. Les lignes qui séparent une propriété de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

- Mur de soutènement : Un mur de soutènement est une paroi verticale construite sur un terrain en pente. Il est destiné à retenir les terrains naturels lorsque les deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

- Oriel (ou bow window) :

Volume en avancée par rapport au corps principal d'une construction, volume fermé sur toutes ses surfaces par des éléments pleins ou par des fenêtres.

- Pastoralisme – activité pastorale :

Le terme "pastoralisme" désigne l'ensemble des pratiques d'élevage et d'organisation du territoire liées à l'utilisation des espaces naturels pour le pâturage des troupeaux.

- Règle de recul :

Détermination de la limite existante ou de l'emplacement réservé du domaine public au droit des propriétés riveraines.

- Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

- Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre. Il doit être assuré en dehors des voies.

Modalités de calcul du nombre de places :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher ou par place, le nombre de places de stationnement est comptabilisé par tranche entamée.

Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour l'aménagement des places de stationnement vélo, couvertes ou à l'air libre :

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

Caractère de la zone

La zone UA concerne le centre historique et son extension ainsi qu'une partie du centre secondaire de Plan du Var.

La zone UA est divisée en 3 secteurs :

- le secteur UAa, qui correspond au centre historique,
- le secteur UAb, qui correspond à la zone d'extension du centre-ville,
- le secteur UAc, située dans le quartier de Plan du Var,

La zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles de Mouvements de terrain, par le Plan de Prévention des Risques inondation de la basse vallée du Var ainsi que par le Plan des Préventions des Risques Naturels Prévisibles relatifs aux Crues torrentielles et inondations.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt,
- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes isolées
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- les installations et affouillements pour la recherche et l'exploitation des hydrocarbures non conventionnels

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance, aucun risque pour les personnes et les biens ;
- les constructions et les installations à usage artisanal à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances pour les habitations.

Article UA3 - Accès et voirie

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

Les caractéristiques des accès et des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès et voirie publiques ou privées doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Il ne sera admis qu'un seul débouché par construction sur la voie de desserte publique ou privée.

En secteur UAb et UAc :

Les voies en impasse nouvelles doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m).

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise à une largeur de chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens de circulation, 3.5 mètres minimum pour les voies à sens unique.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les eaux pluviales en provenance des parties privatives imperméabilisées doivent être dirigées vers les caniveaux et collecteurs publics d'eaux pluviales lorsqu'ils existent, ou dans les vallons lorsque ceux-ci ne sont pas concernés par le risque rouge inondation et hors zone bleue G* du Plan de prévention des risques mouvements de terrains.

En l'absence de réseaux, l'écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés à la situation des lieux.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les constructions et installations à l'exclusion des piscines seront implantées avec un recul de 5.5 m de l'axe de la voie existante.

Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins, elle pourra être implantée dans l'alignement de ces deux immeubles.

Les piscines doivent être implantées à une distance de recul des voies et emprises publiques ou prévu par un emplacement réservé au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la bordure du bassin.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UAa :

Dans une bande de 12 mètres de profondeur à partir de la limite ou du recul autorisé, les bâtiments devront être édifiés :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 mètres.

Au-delà des 12 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou du recul autorisé, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur frontale à l'égout du toit entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur frontale à l'égout du toit du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 12 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.

En secteur UAb :

Les bâtiments devront être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur frontale à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

La construction en limite séparative peut également être autorisée dans le cadre de réalisation d'annexes.

En secteur UAc :

Dans une bande de 12 mètres de profondeur à partir de la limite, les bâtiments devront être édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà des 12 mètres de profondeur à compter de l'alignement les bâtiments devront être édifiés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur frontale à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la bordure du bassin.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UA9 - Emprise au sol

En secteur UAa et UAb:

Non règlementé

En secteur UAc :

L'emprise au sol maximum des bâtiments n'excèdera pas 60%.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA10 - Hauteur maximum des constructions

En secteur UAa :

La hauteur directe à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle de la construction voisine la plus élevée.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieure à 50cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur de la construction initiale.

Toutefois, pour des raisons d'ordonnancement architectural, les constructions dont la hauteur serait inférieure à 9 mètres, peuvent être surélevées jusqu'à cette hauteur mesurée en tout point des façades, comptée au droit de l'alignement jusqu'à l'égout du toit.

En secteur UAb :

La hauteur frontale à l'égout des toits des constructions ne peut excéder 13 mètres.

En secteur UAc :

La hauteur frontale à l'égout des toits des constructions ne peut excéder 18 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA :

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2.70 mètres.

Les murs de soutènements :

-sans remblais : auront un profil adapté à la pente du terrain naturel, leur hauteur ne pourra excéder 3.50 mètres.

-avec remblais destinés à constituer des planches ou restanques ne pourront excéder une hauteur finie de 1.50 mètre et seront espacés du double de leur hauteur

- pour accès avec remblais, les murs de soutènement ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, plans d'eau et bassin ne pourra excéder 2 mètres.

Article UA 11 – Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les permis de construire et déclaration de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction nouvelle ou toute adjonction ou modification de constructions existantes doit s'intégrer dans la volumétrie générale du site en respectant notamment les principes généraux relatifs à la toiture, les murs extérieurs, les ouvertures...

Le terrain naturel sera constitué tout autour de la construction après travaux.

Les soutènements seront reconstitués ou parementés de moellons du pays. Le plaquage est interdit.

Les accès devront être revêtus.

11.1 - Façades :

En secteur UAa :

Enduits extérieurs : les murs seront enduits dans un matériau de type mortier de chaux et taloché fin. Ces enduits sont destinés à être peints. Sont interdites toutes imitations de matériaux.

A l'occasion du ravalement des façades, on ne cherchera pas à rétablir l'aplomb des façades par des surépaisseurs d'enduit.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.

Pierres apparentes : La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Le remplacement des parties détériorées sera réalisé par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le jointoiment se faisant à fleur de pierre.

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

Les perrons extérieurs seront pleins, en maçonnerie de pierres apparentes. Le rejointement se faisant à fleur de pierre.

Ouvertures :

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les saillies :

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement)

Les balcons doivent avoir une forme traditionnelle.

Menuiseries

Toutes les menuiseries apparentes seront en aspect bois.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les balcons doivent avoir une forme traditionnelle.

Tous les éléments de placage extérieur, sont interdits.

En secteur UAb et UAc:

Les façades seront de forme simple, traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.

On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.

Les descentes d'eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

11.2 – Couvertures

En secteur UAa :

Les pentes et orientations ne seront pas modifiées.

Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite. Les toitures en tuiles mécaniques plates dites « de Marseille » avec débord de toiture sur chevrons pourront être restaurées à l'identique.

La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.

Les saillants de toiture sont de trois sortes :

- sur chevrons prolongés au-delà de la façade,
- en forme de génoise de un à plusieurs rangs,
- en corniche.

Les terrasses « tropéziennes » seront interdites.

Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitons. Les remontées d'étanchéité seront dans les tons foncés.

Les gouttières seront d'aspect métallique. Elles pourront être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.

En secteur UAb et UAc :

Les toitures seront simples, généralement à deux pans opposées.

Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite. Les toitures en tuiles mécaniques plates dites « de Marseille » avec débord de toiture sur chevrons pourront être restaurées à l'identique.

Des toitures de type contemporain (toitures terrasses, toitures végétales) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines.

11.3 – Clôtures

En zone UAa, UAb et UAc :

Les clôtures doivent être implantées en limite de l'espace public et sur les limites séparatives.

Les clôtures doivent être grillagées transparentes ou à écran végétal, de forme simple et leur hauteur visible (clôture plus mur bahut) ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Le mur bahut ne pourra dépasser 0.70 mètre de hauteur.

11.4 – Installations diverses

Il s'agit des antennes, climatiseurs et autres extracteurs.

Les antennes de télévision seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles. Les paraboles sont interdites sur les balcons. Elles pourront être autorisées si elles demeurent invisibles, y compris des points de vue plongeants sur le centre ancien.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant toit.

En secteur UAa :

Les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, 5 cm en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon.

En secteur UAb, UAc :

Toute installation en toiture et en façade devra obligatoirement être dissimulée harmonieusement et non visible depuis l'espace public.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables type panneaux voltaïques devront être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

11.6 – Locaux commerciaux

En secteur UAa :

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'éégout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez de chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les devantures seront établies à 15 centimètres au moins, en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

En secteur UAb et UAc:

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez-de chaussée.

Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures, de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs existants.

11.7 – Annexes

Les annexes devront être réalisées en harmonie avec les constructions environnantes existantes. Elles ne comporteront pas plus d'une porte et d'une fenêtre.

Article UA12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction de la destination.

12.1 - Constructions à usage d'habitation

En secteur UAa :

Non règlementé

En secteur UAb et UAc:

- 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher entamée.
- pour les logements locatifs sociaux 1 place par logement pour les logements financés par l'Etat.

Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 40m² de surface de plancher entamée.

12.2 - Construction à usage de bureau

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée,
- les immeubles à usage de bureau et de service devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.

12.3 - Construction à usage de commerce

En secteur UAa :

Non règlementé.

En secteur UAb et UAc :

- le nombre de places de stationnement doit être au minimum de 1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.
- les immeubles à usage de commerce devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.

12.4 - Hôtels et restaurants***En secteur UAa :***

Non réglementé.

En secteur UAb et UAc:

- 1 place pour 2 chambres d'hôtel ou hôtel-restaurant
- 1 place pour 20 m² de salle de restaurant.

12.5- Services publics ou d'intérêts collectifs

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables

Article UA13 - Espaces libres et plantations***Dans tous les secteurs :***

Les espaces libres devront être conservés en pleine terre et plantés d'arbres et d'arbustes.

Dans l'ensemble de la zone UA : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 2 emplacements.

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.