



AMENAGEMENT DU CHEMIN DE SAINT-JULIEN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

PIECE 1 – NOTICE EXPLICATIVE



ZI Bois des Lots
Allée du Rossignol
26 130 ST PAUL TROIS CHATEAUX
Téléphone : 04-75-04-78-24
Télécopie : 04-75-04-78-29



19, Rue Alphonse 1^{er}
06 200 NICE
Téléphone : 04 93 18 19 98
Télécopie : 04 93 18 15 18

Réf doc : R51027 – ER1 - AMO - ME - 1 – 006

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
H	F.VADON	C.VOINOT	08/06/2016	Modifications suite rencontre services de la Préfecture
G	F.VADON	C.VOINOT	27/04/2016	Modifications suite changement phasage
F	F.VADON	C.VOINOT	07/04/2016	Modifications suite remarques Commune
E	F.VADON	C.VOINOT	15/09/2015	Modifications suite remarques Préfecture 14/09/2015
D	A.CAROVANI	A.CAROVANI	31/08/2015	Modification suite à la visite avec la commune le 28/08/2015
C	E.ROUSSEAU-BONNEFONT	A.CAROVANI	26/08/2015	Modifications
B	F.VADON	C.VOINOT	25/08/2015	Modifications suite remarques MO
A	F.VADON	C.VOINOT	27/04/2015	Création

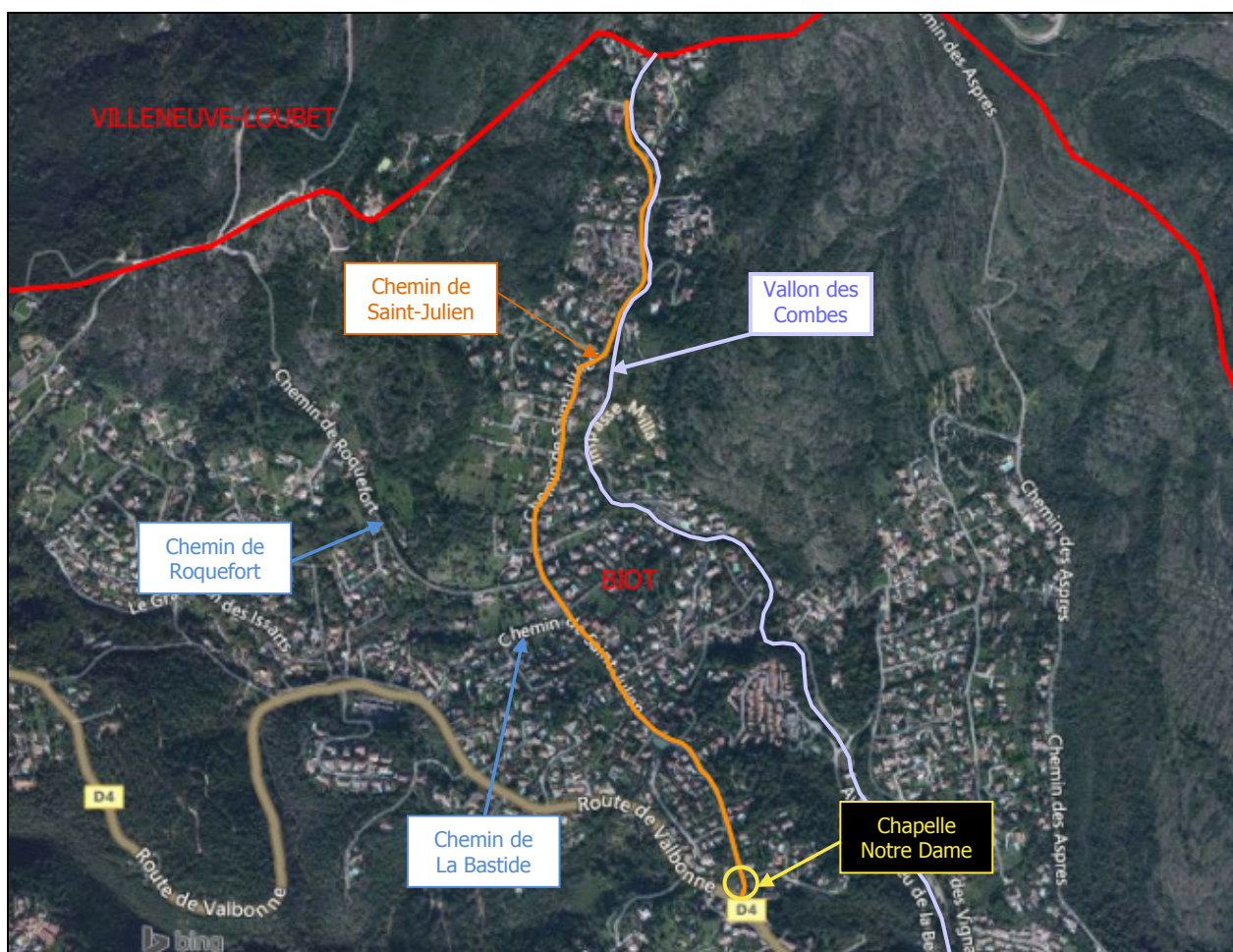
SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
2	OBJET DE L'OPÉRATION	5
2.1	SITUATION ACTUELLE.....	5
2.2	CONTEXTE GENERAL.....	6
2.2.1	CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	6
2.2.2	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	6
2.2.3	CONTEXTE ADMINISTRATIF.....	12
2.2.4	CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	12
2.2.5	CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE.....	13
2.2.6	LE CHEMIN DE SAINT-JULIEN	13
2.3	LES OBJECTIFS PRINCIPAUX DU PRESENT PROJET	15
3	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION	16
3.1	DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET GLOBAL.....	16
3.2	ACQUISITIONS FONCIERES.....	17
3.3	ETUDE CAS PAR CAS	17
4	JUSTIFICATION DU CHOIX DES AMENAGEMENTS ET MESURES COMPENSATOIRES.....	18
4.1	DESCRIPTION DU SITE OBJET DES TRAVAUX.....	18
4.2	OCCUPATION DU SOL.....	29
4.3	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES.....	30
4.3.1	IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE.....	30
4.3.2	IMPACTS SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE	32
4.3.3	IMPACTS SUR LE PAYSAGE	34
4.3.4	IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN.....	34
5	APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES	35
6	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	36
7	BILAN DES AVANTAGES ET DES INCONVENIENTS DE L'OPERATION	38
8	ECHÉANCIER DE REALISATION.....	41
9	JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DE LA PROCEDURE	42
10	ANNEXES.....	43

1 INTRODUCTION

Le chemin de Saint-Julien est une voie communale en impasse, longue d'environ 1 900 mètres qui, depuis la route de Valbonne, dessert des chemins privés et deux chemins communaux ainsi que des propriétés privées du quartier de Saint-Julien et des quartiers adjacents. Le bassin de population desservi est d'environ 2000 personnes.

Il est intersecté par de nombreuses voies privées en impasse et par deux voies communales également en impasse (chemin de la Bastide, chemin de Roquefort).



Le but du projet d'aménagement du chemin de Saint-Julien est notamment :

- D'élargir la chaussée pour améliorer la circulation automobile, notamment les croisements de véhicules et assurer une fluidité de la circulation, avec une assiette minimale de la bande de roulement de 5,00 m de large;
- De sécuriser la circulation piétonne par la création de trottoirs de 1,50 m sur l'ensemble du linéaire ;
- D'améliorer la visibilité à chaque intersection entre le chemin et les voies perpendiculaires afin de permettre aux usagers de s'engager en toute sécurité sur le chemin ;
- D'améliorer l'accessibilité des véhicules de défense incendie, de transports en commun et de collecte des déchets.

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend :

- Une notice explicative,
- Un plan de situation,
- Un plan général d'emprise des travaux (dont **l'emprise définitive** de la future chaussée sera à **affiner tranche par tranche** lors des études de détails),
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses,
- L'étude cas par cas,
- Les textes réglementaires encadrant la procédure.

Compte tenu du coût de l'aménagement global, la Commune de Biot souhaite effectuer un phasage pluriannuel des travaux.

L'étude en cours a proposé une organisation en 7 tranches distinctes. La tranche 5 étant éventuellement découpée en 2 tranches dans un souci de répartition des coûts des travaux.

L'emprise précise des travaux sera définie et affinée lors de l'étude de chaque tranche d'après le plan d'emprise général des travaux.

Ce découpage a ainsi permis de viser des objectifs prioritaires, selon des critères liés à la sécurité des usagers ainsi qu'à la fonctionnalité des éléments constituant la voirie, puis à l'esthétisme. Ces tranches ne sont donc pas forcément classées par ordre croissant le long du Chemin de Saint-Julien, mais plutôt par ordre de priorité.

L'objectif immédiat vise à aménager une section d'environ 200 ml, depuis l'intersection entre le Chemin de Saint-Julien et la RD4 (route de Valbonne), section la plus circulée et la plus accidentogène. Cela consiste en la mise en sécurité du carrefour par la fluidification de la circulation au niveau de l'intersection entre le Chemin de Saint-Julien et la RD4 au droit de la Chapelle Notre Dame. L'enquête parcellaire relative à cette première tranche de travaux sera réalisée après obtention de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'aménagement du chemin de Saint Julien dans son ensemble.

Les autres tranches du projet feront également l'objet d'études d'emprises de détails et d'enquêtes parcellaires spécifiques au fil des décisions de la commune de les réaliser.

La commune de BIOT, en accord avec les services de la Préfecture, a fait le choix de mener:

- Dans un 1^{er} temps, une procédure de DUP pour l'ensemble du chemin de Saint Julien,
- Dans un 2^{ème} temps une enquête parcellaire pour la tranche 1 du programme de travaux.
- D'autres enquêtes parcellaires relatives aux autres tranches, seront réalisées au fur et à mesure.

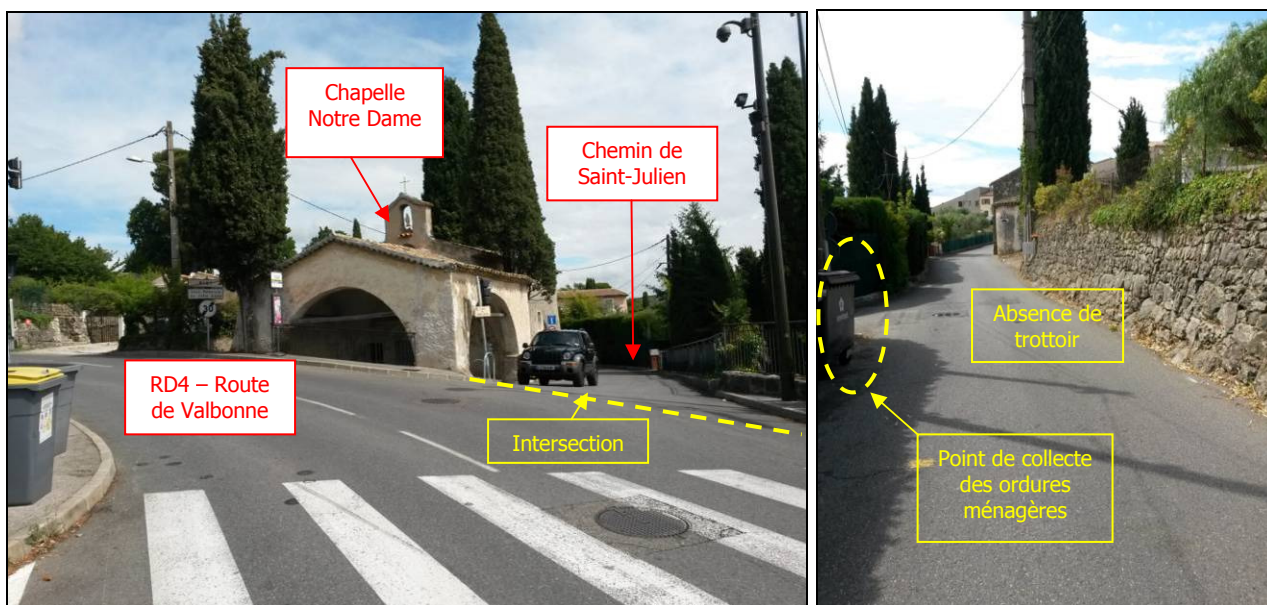
Voir Pièce 3 : Plan général des travaux

2 OBJET DE L'OPÉRATION

2.1 SITUATION ACTUELLE

A l'état actuel, plusieurs contraintes sont à noter :

- Voie étroite, sinueuse et souvent en mauvais état ;
- Croisements des véhicules limités ;
- Accès des services de secours incendie limité ;
- Difficultés d'accès des bus, notamment pour le transport scolaire ;
- Mauvaise lisibilité des voies d'accès perpendiculaires ;
- Circulation piétonnière dangereuse du fait de l'absence de trottoirs sur la majeure partie du chemin et de l'absence de passages piétons ;
- Réseaux aériens fragilisés par la végétation ;
- Eclairage public masqué par la végétation ;
- Ruissellement pluvial important ;
- Inondabilité de certaines sections du chemin dans le secteur où il longe le vallon des Combes (section Nord).





2.2 CONTEXTE GENERAL

2.2.1 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La commune de Biot présente une superficie de 1 554 hectares. Elle est située entre Cannes et Nice ; elle est limitrophe d'Antibes, de Villeneuve-Loubet et de Valbonne. Avec Antibes, Mougins, Valbonne et Vallauris, Biot accueille une partie de la technopole de Sophia-Antipolis (partie Est). Cette dernière occupe près du tiers de la superficie de la commune.

A sa limite Est, Biot est située à 1,3 km du bord de mer.

2.2.2 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le site d'étude est situé au minimum à 140 m à vol d'oiseau du site Natura 2000 FR9301572 "Dôme de Biot". Le site Natura 2000 est à une altitude de 130 mNGF alors que l'aménagement se situe à cet endroit en contrebas à 80 mNGF.

La Commune de BIOT est également concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (Massif de Biot). De plus, elle est limitrophe de trois ZNIEFF de type II (Étang de Vaugrenier ; Prairies et cours inférieurs de la Brague ; Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque).

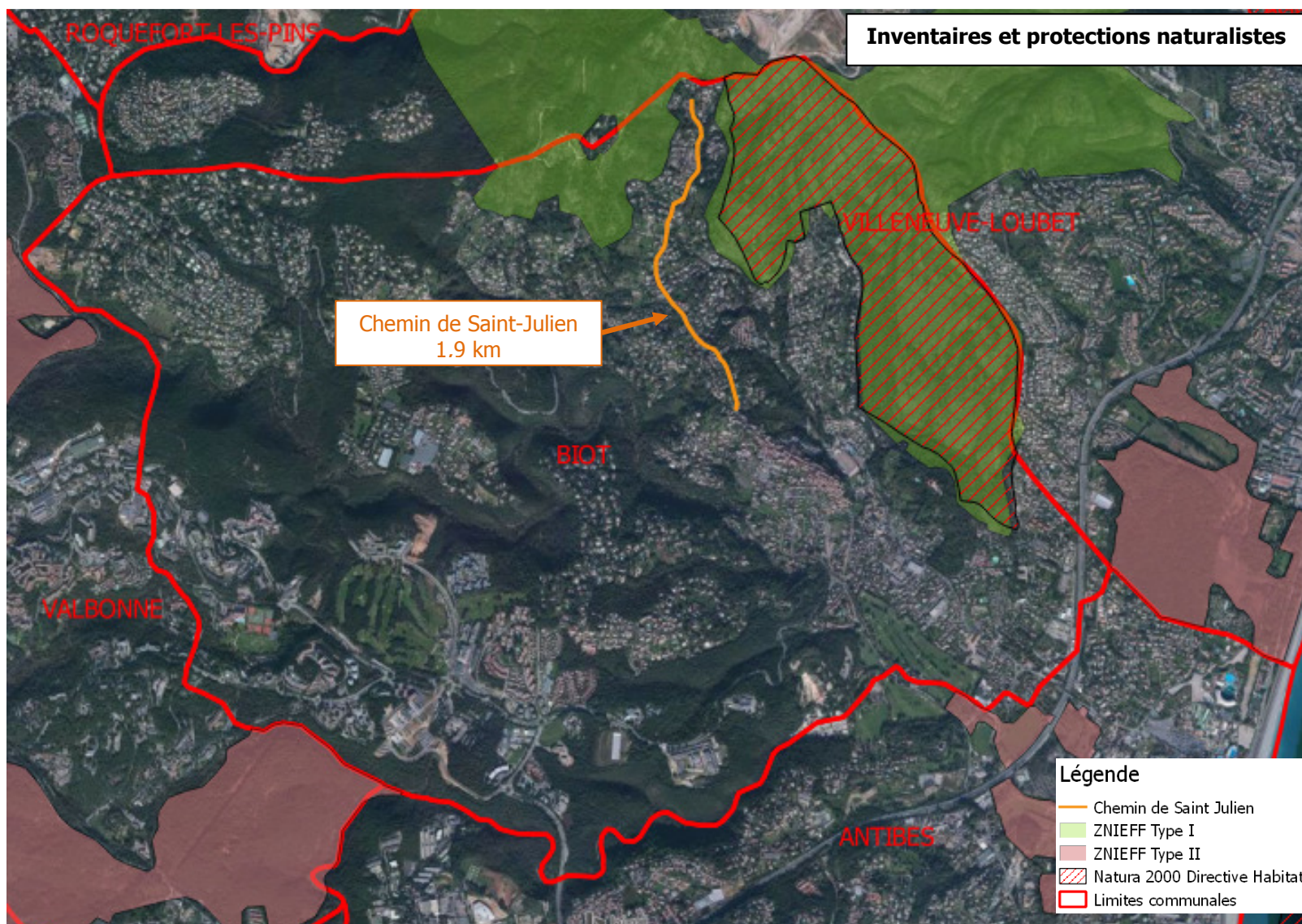
Elle est traversée, d'Ouest en Est par le fleuve côtier La Brague dont la plaine est inondable. Elle est également drainée par un dense réseau hydrographique naturel, constitué de vallons secs pour la plupart, dont l'un d'eux, le vallon des Combes, longe la section Nord du chemin de Saint Julien et est susceptible de l'inonder lors de fortes pluies.

Le chemin de Saint-Julien dessert des quartiers exposés aux risques suivants :

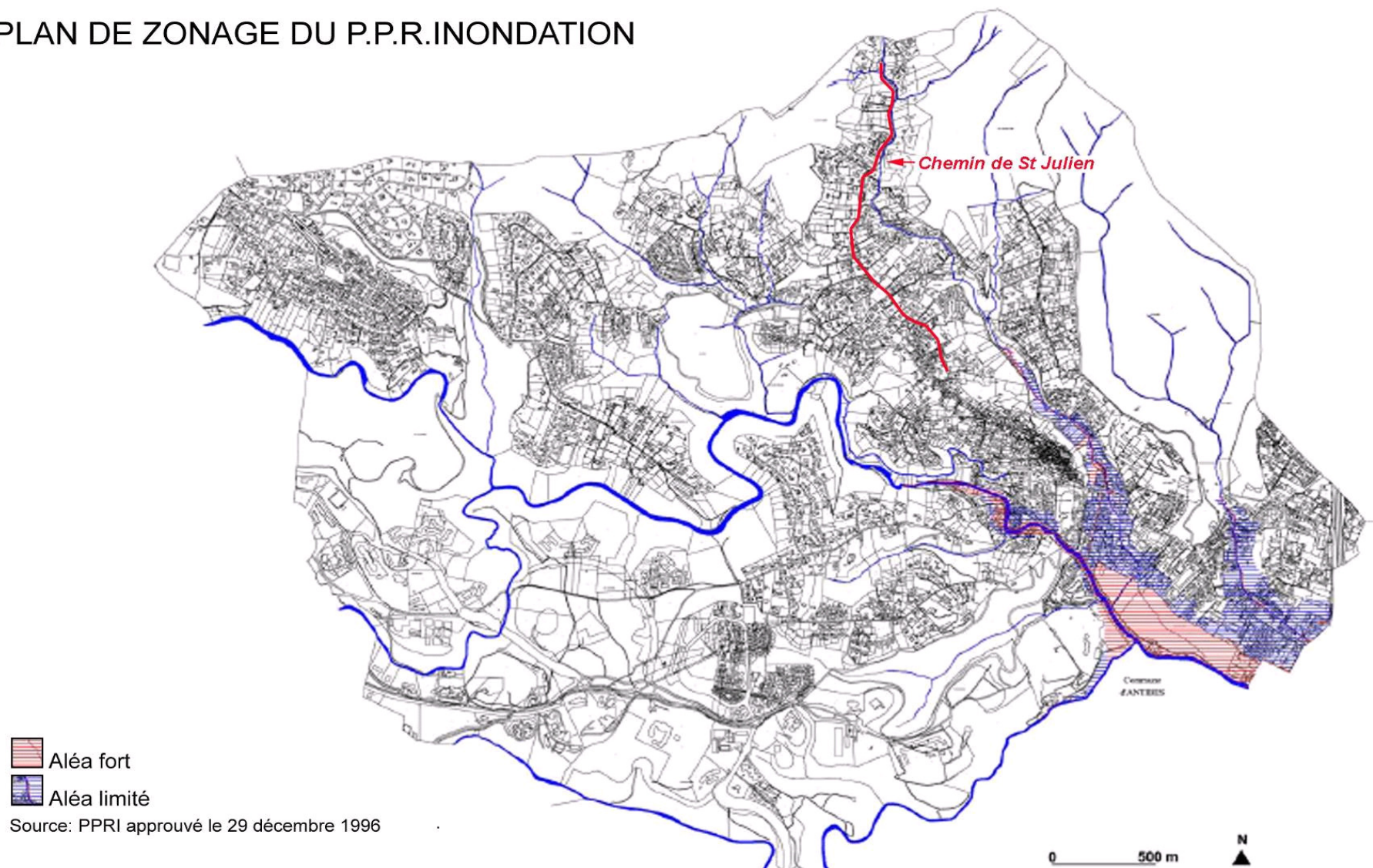
- Risque incendie de forêt (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt – PPRIF - approuvé le 09 juillet 2008). Cette situation impose le respect d'une distance minimale, selon la zone de danger, entre une habitation et un point d'eau d'incendie."
- Risque inondation par ruissellement et par débordement de vallon, bien que n'étant pas dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation - PPRI de 1998.
Le PPRI a défini une zone de risque fort (zone rouge) constituée par deux bandes de terrain, de 10 mètres de largeur chacune, mesurées perpendiculairement à l'axe du vallon des Combes.
Le règlement du PPRI interdit dans cette zone rouge tous travaux, ouvrages, exhaussements de sol, aménagements à l'exception notamment des infrastructures publiques de transport, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues (des transparences suffisantes devront être prévues).
Dans le cadre de l'élargissement du chemin de Saint Julien, il n'est prévu aucune modification du vallon des Combes ; il sera conservé dans son état actuel tant dans son profil en travers que dans son profil en long. Néanmoins, dans la mesure du possible, les ouvrages de franchissement des accès existants pourront être remplacés par des cadres suffisamment dimensionnés, s'ils apparaissent trop limitant en termes de débit (cas des ponts sur buses ou sur cadre trop petit).
Sur les tranches 5 et 6, le projet d'aménagement du chemin de Saint Julien n'aura pas d'impact sur le vallon des Combes ; l'élargissement du chemin est prévu sur la rive du chemin opposée à celle du vallon. Il ne sera pas fait obstacle à l'écoulement des eaux du vallon tant en fin qu'en cours de travaux.
- Risque retrait-gonflement des argiles.
- Risque sismique modéré.

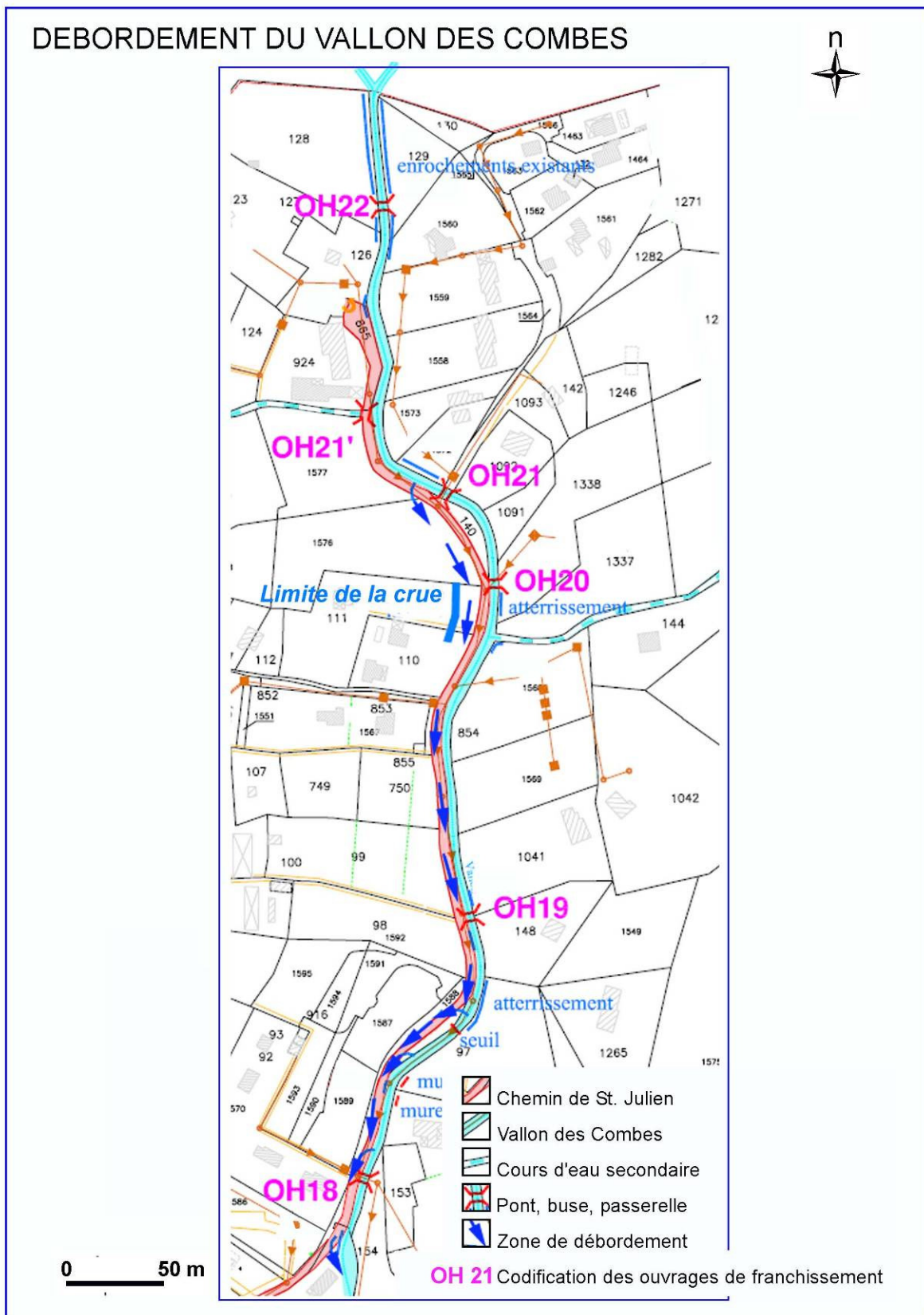
Voir ci-après :

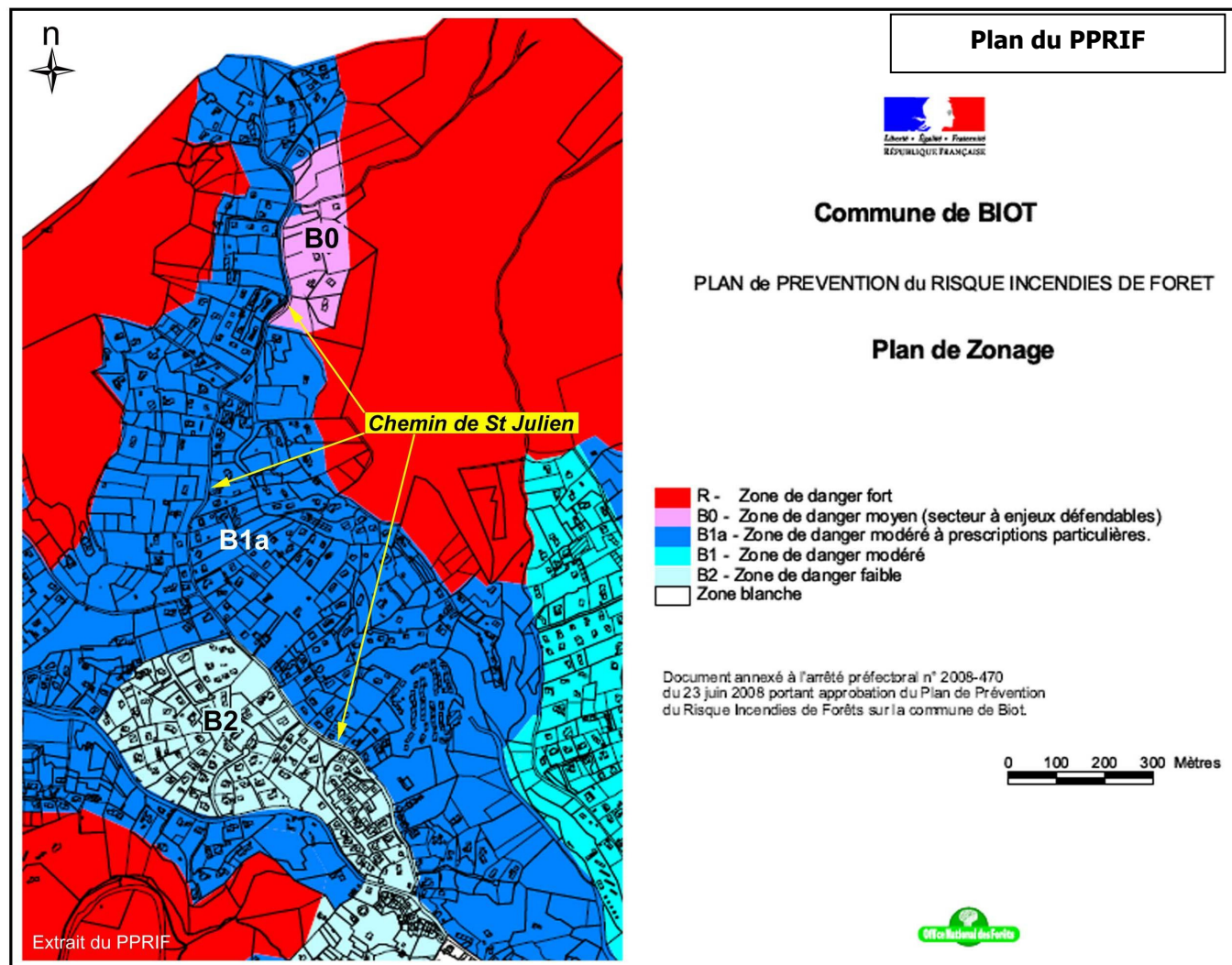
- **Débordement du Vallon des Combes**
- **Inventaires et protections naturalistes**
- **Plan de zonage du PPRI**
- **Plan du PPRIF**



PLAN DE ZONAGE DU P.P.R. INONDATION







2.2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune dépend de l'arrondissement de Grasse et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA).

Son Plan Local d'Urbanisme (PLU) date du 06 mai 2010. Il a été modifié à plusieurs reprises, la 4^{ème} ayant été approuvée le 11 décembre 2014. Il est actuellement en cours de modification et de révision.

2.2.4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.2.4.1 Objet de l'enquête publique

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation de l'enquête publique pour le projet d'élargissement et le réaménagement du chemin de Saint-Julien situé dans la commune de BIOT et porte sur l'utilité publique des travaux à mener.

Cette enquête publique a pour objet de :

- présenter au public le projet;
- de permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'information utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération;
- de déclarer d'utilité publique l'ensemble du projet.

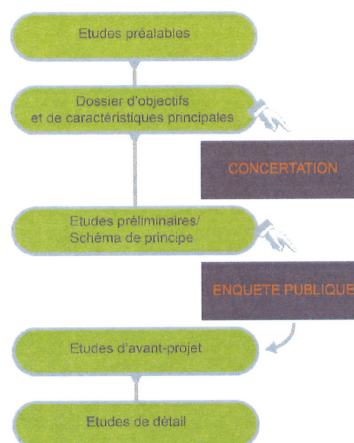
Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

2.2.4.2 Contenu du dossier d'enquête

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par les articles R112-1 et suivants du Code de l'Expropriation et dans celles prévues au livre I^{er}, titre II, chapitre III du code de l'Environnement".

Conformément à la législation en vigueur, le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comporte les pièces suivantes :

- Pièce 1 – Notice explicative
- Pièce 2 – Plans de situation
- Pièce 3 – Plan général des travaux
- Pièce 4 – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Pièce 5 – Appréciation sommaire des dépenses
- Pièce 6 – Etude cas par cas
- Pièce 7 – Textes réglementaires



Principales étapes du déroulement du projet

Voir Pièce 7 : Objet des enquêtes – Informations juridiques et administratives

2.2.5 CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La population permanente de Biot est de 10 054 habitants au recensement de 2012, soit 647 hab./km². La population de la commune est relativement jeune et en forte progression.

Grâce à la technopole de Sophia Antipolis, spécialisée dans les Hautes Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), le développement de la ville de Biot a connu un essor démographique et économique à partir des années 1980.

La démographie communale est caractérisée par une croissance de population soutenue.

Années	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2012
Nb hab.	2 048	2 656	2 745	3 680	5 575	7 395	8 791	8 995	10 054

Si le village de Biot conserve son caractère traditionnel lié à sa situation topographique caractéristique des villages méditerranéens, il ne regroupe cependant que 12% environ de la population communale. Dans les autres quartiers de la commune, l'essentiel de l'urbanisation s'est développé sous forme pavillonnaire, notamment au travers d'importants lotissements.

Le chemin de Saint-Julien dessert tout ou partie des quartiers de La Baume, des Castellins, de Roquefort, des Issarts Nord, du Baou et de Saint Julien, ce qui représente un bassin de population d'environ 2 000 habitants.

La constructibilité des terrains ayant été accrue par l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ces quartiers sont amenés à se développer.

En outre, la partie Nord du quartier Saint-Julien fait l'objet d'une servitude de réalisation de mixité sociale. Il convient dès lors que le chemin de Saint-Julien soit aménagé en conséquence.

2.2.6 LE CHEMIN DE SAINT-JULIEN

Le projet soumis à l'enquête, et présenté dans ce dossier, concerne l'aménagement et l'élargissement du chemin de Saint-Julien.

Il s'étend sur toute la longueur du chemin ce qui représente un élargissement de voirie d'une superficie d'environ 6 000 m².

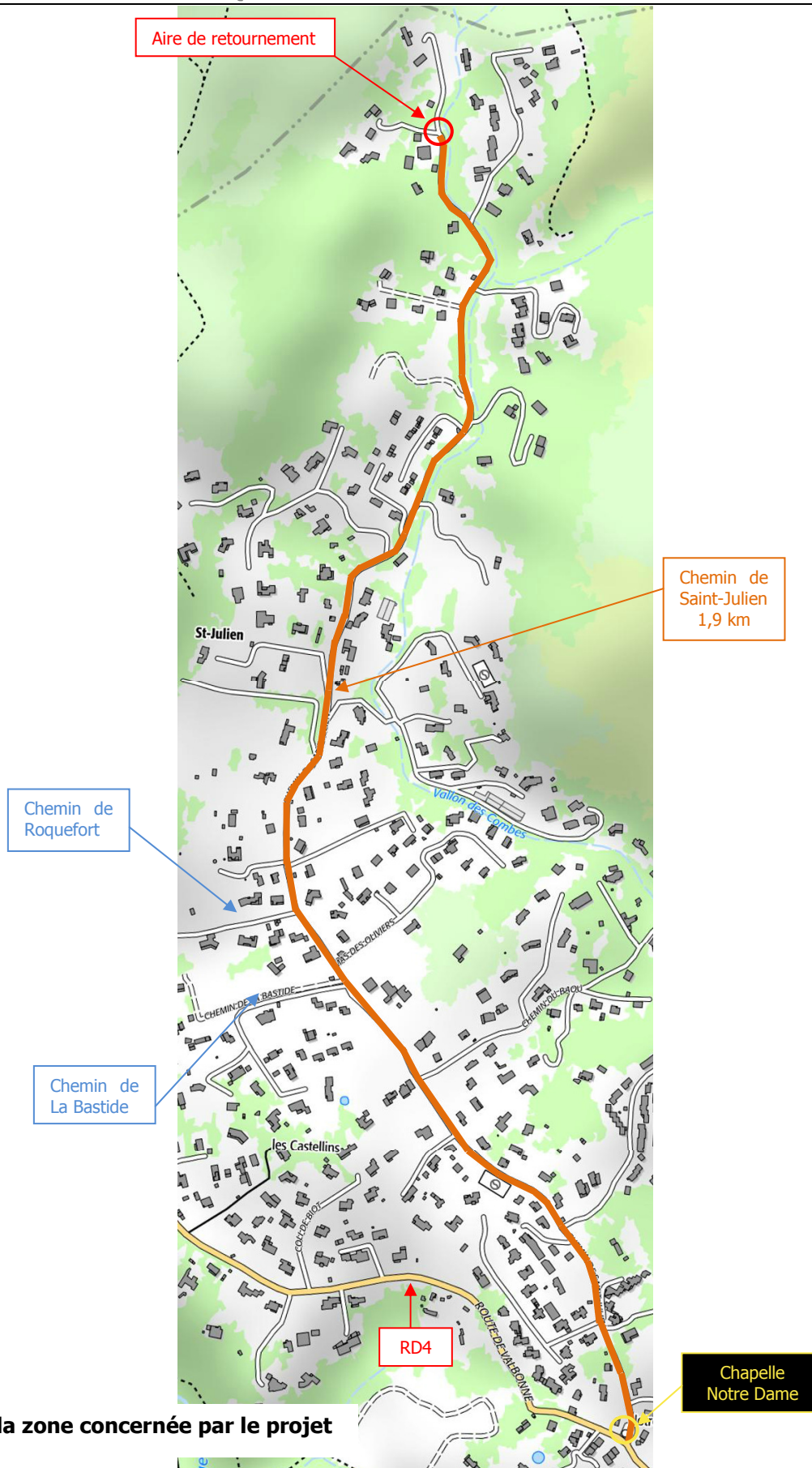
Le paysage local est marqué par le caractère résidentiel de forme pavillonnaire du quartier Saint-Julien, surtout dans la partie la plus proche du centre de Biot.

L'association de quartier Saint-Julien-Roquefort a constaté au cours de ces 10 dernières années les faits suivants :

- Un trafic en forte augmentation ;
- Une insécurité routière : voie étroite et fortement accidentogène, croisement de véhicules difficile ;
- Une insécurité piétonne : absence de trottoirs sur la majeure partie du Chemin de Saint-Julien.

Suite à la demande de cette association de quartier, la Ville de Biot a réalisé en 2013 une campagne de mesures de passage des véhicules sur le chemin de Saint-Julien. En termes de trafic, environ 860 véhicules empruntent chaque jour cette route, soit 430 dans chacun des sens de circulation.

Voir Pièce 2 – Plans de situation



Plan de la zone concernée par le projet

2.3 LES OBJECTIFS PRINCIPAUX DU PRESENT PROJET

Le but du projet est notamment d'assurer au droit de la chapelle Notre Dame, une fluidité de la circulation et une sécurité pour l'ensemble des usagers du chemin, tout en apportant un aménagement piéton autour de la Chapelle Notre Dame.

Le projet est aussi destiné à améliorer la sécurité des usagers sur l'ensemble du chemin de Saint-Julien. La visibilité à chaque intersection entre le chemin et les voies perpendiculaires sera améliorée, dans la limite des espaces disponibles, afin de permettre aux usagers de s'engager en toute sécurité sur le chemin. Une attention particulière sera également apportée à la sécurisation des entrées des particuliers.

La sécurité des piétons sera assurée par la création de trottoirs le long du chemin et par la création de passages piétons.

Les travaux prendront en compte la giration pour le croisement des véhicules afin de faciliter la circulation. L'accessibilité des véhicules incendie sera donc améliorée.

Il est prévu d'améliorer l'accessibilité des transports en commun, notamment le transport scolaire. En effet, il est envisagé que des bus de 12,98 m de long et de 2,55 m de large parcourent l'ensemble du linéaire du chemin. Actuellement, la desserte est effectuée par des petits bus.

Au niveau paysager, les réseaux aériens (téléphonique, électrique, éclairage publique), exposés à la végétation, seront enfouis, et les points de collecte d'ordures ménagères seront améliorés.

Le ruissellement important dans cette zone sera canalisé par le réseau d'eaux pluviales qui sera repris sur l'ensemble du chemin.

3 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

3.1 DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET GLOBAL

Cette opération consiste en :

- **L'élargissement maîtrisé du chemin de Saint-Julien** : voirie de 5,00 m au minimum, largeur minimale de voirie pour la giration de 5,50 m pour assurer une fluidité de la circulation au niveau de l'intersection entre le chemin et la RD4, au droit de la chapelle, ainsi que sur l'ensemble du linéaire concerné (1,9 km) ;
- **La création d'une zone piétonne** d'une largeur moyenne de 1,50 m, délimitée et séparée de la chaussée par une bordure de 0,15 m de large, et implantation de passages piétons ;
- **La création d'une place piétonnière attenante à la chapelle** : dans ce tronçon, le Chemin de Saint-Julien sera dévié de sa trajectoire actuelle au profit d'une place réservée aux piétons. Cette place sera ornée de bancs en pierre et végétalisée ;
- **La réalisation d'arrêts de bus**, notamment au droit du chemin de Roquefort. Les arrêts seront aménagés et matérialisés par un panneau indicateur et un marquage au sol à la peinture jaune. *En ce qui concerne la question de la circulation des bus à largeur et capacité importantes, il aurait pu être judicieux d'envisager la création d'une plate-forme à l'intersection du chemin de Saint-Julien avec la RD 4. Cette possibilité a été jugée irréaliste par les services du conseil départemental des Alpes Maritimes au vu de la topographie du site, des emprises disponibles limitées et des impacts trop importants sur le bâti existant.*
- **Amélioration de l'aire de retournement existante** ;
- **L'aménagement des points de collecte des déchets ménagers** : les points de collecte traditionnels et/ou sélectifs seront réaménagés en réajustant les emplacements suivant le nouveau tracé du chemin de Saint-Julien. *Leur nombre et leur emplacement seront diminués autant que possible en concertation avec les services compétents (CASA).*
- **L'aménagement des sorties de propriétés** : les sorties seront améliorées autant que possible pour favoriser la visibilité dans la limite des espaces disponibles ;
- **L'amélioration de défense contre les incendies** : le réseau d'hydrants sera renforcé ;
- **Le stationnement** : des places de stationnement seront matérialisées dans la limite de l'espace disponible ;
- **Le remplacement des candélabres d'éclairage public** : le trottoir à créer sera jalonné de candélabres de 5 m de haut positionnés tous les 15-20 mètres, et alimentés par des câbles enfouis ;
- **Le renforcement des réseaux** : le projet prendra en compte les réseaux enterrés existants, l'enfouissement des câbles électriques et téléphoniques et le remplacement des candélabres d'éclairage public, la mise en place de fourreaux TPC en attente et le redimensionnement du réseau d'eaux pluviales et leur évacuation.

Voir Pièce 4 – Caractéristiques principales des ouvrages

3.2 ACQUISITIONS FONCIERES

Dans le cadre de l'opération, les emprises nécessaires à l'élargissement du chemin et à l'implantation des ouvrages qui y sont liés doivent être acquises par la Commune de BIOT.

A l'heure actuelle, à l'exception de la tranche 1, le projet d'emprise n'est pas précisément défini. Il sera affiné au fil des tranches de travaux décidées par la commune. Des négociations seront menées avec les propriétaires concernés et une enquête parcellaire sera réalisée pour chaque tranche de travaux lorsque les études de détails auront permis de définir précisément les emprises. Les enquêtes parcellaires, propres à chaque tranche de travaux, fera l'objet d'un dossier indépendant et seront lancées en fonction de la priorisation des secteurs.

Concernant la 1^{ère} tranche (secteur débutant au niveau de la Chapelle Notre-Dame), le dossier parcellaire sera mis à l'enquête dès l'obtention de l'arrêté préfectoral de DUP.

3.3 ETUDE CAS PAR CAS

Une étude cas par cas a été réalisée et déposée par la Commune de BIOT en date du 29/05/2015 et enregistrée sous le numéro F09315P0116.

Cette étude précise les différents impacts et nuisances susceptibles d'être engendrés par le projet, ainsi que les mesures réductrices qui pourront être mises en œuvre.

Par arrêté préfectoral n°AE-F09315P0116 du 01/07/2015, M. le Préfet de Région considérant « les impacts du projet sur l'environnement, négatifs et maîtrisables en phase de travaux et positifs en phase d'exploitation. » a arrêté que « *le projet d'opération de réaménagement du Chemin de Saint-Julien situé sur la Commune de BIOT (06) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'Environnement.* »[....]

L'étude cas par cas est jointe au présent dossier, ainsi que l'arrêté préfectoral cité ci-avant, en **Pièce 6**.

4 JUSTIFICATION DU CHOIX DES AMENAGEMENTS ET MESURES COMPENSATOIRES

4.1 DESCRIPTION DU SITE OBJET DES TRAVAUX

Le chemin de Saint-Julien présente un tracé sinueux et une largeur variable (4,20 m en moyenne). Il dessert le quartier de Saint-Julien et les quartiers adjacents depuis la route de Valbonne puis se termine en impasse. Il est intersecté par de nombreuses voies en impasse et par deux voies communales également en impasse (chemin de la Bastide, chemin de Roquefort).

Il s'inscrit dans la partie amont du vallon des Combes un cours d'eau affluent de la Brague, principal cours d'eau de la commune de Biot.

- **Un paysage de type résidentiel**

Le paysage local du chemin est marqué par le caractère urbain dans la partie du chemin la plus proche du centre de Biot. Le bâti est de type résidentiel sur le reste du chemin.

- **La topographie**

L'implantation du chemin par rapport à la topographie, plus ou moins parallèle aux courbes de niveau, conditionne la présence de murs de soutènement sur une grande partie du tracé (coté amont du chemin). Selon leur traitement (pierre sèche, enduit...), les murs constituent des éléments importants pour l'identité du paysage local.

- **Les éléments paysagers**

Outre les murs de soutènement, le chemin comporte quelques éléments plus ponctuels d'identité et d'intérêt paysager référencés dans le PLU : les cyprès de la Chapelle Notre Dame qui marquent de manière visible l'entrée du chemin, un oratoire à l'entrée du chemin de Roquefort, la végétation boisée, dans le tronçon Nord, un bosquet de pins le long du chemin et les restanques d'oliviers.

Des éléments pénalisent actuellement le paysage local : des containers à déchets disséminés en bord de voie et le réseau de lignes électriques et téléphoniques aériennes.

- **Les séquences paysagères**

Le paysage local n'est pas homogène tout au long du tracé du chemin de Saint-Julien.

On distingue :

- Un tronçon Sud de type urbain pavillonnaire : de l'intersection avec la RD4 à l'intersection avec la voie privée des Hauts de Biot, il est caractérisé par une densité élevée de parcelles bâties, un aménagement paysager des jardins attenants et la présence de quelques longueurs de trottoir discontinues.
- Un tronçon Nord, du chemin des Hauts de Biot jusqu'à la l'extrémité en impasse du chemin de Saint Julien (aire de retournement) où la végétation boisée spontanée dominante s'intercale avec les parcelles bâties, ou devient localement exclusive (rives du vallon des Combes).

Voir ci-après vues photographiques

PAYSAGE - 1

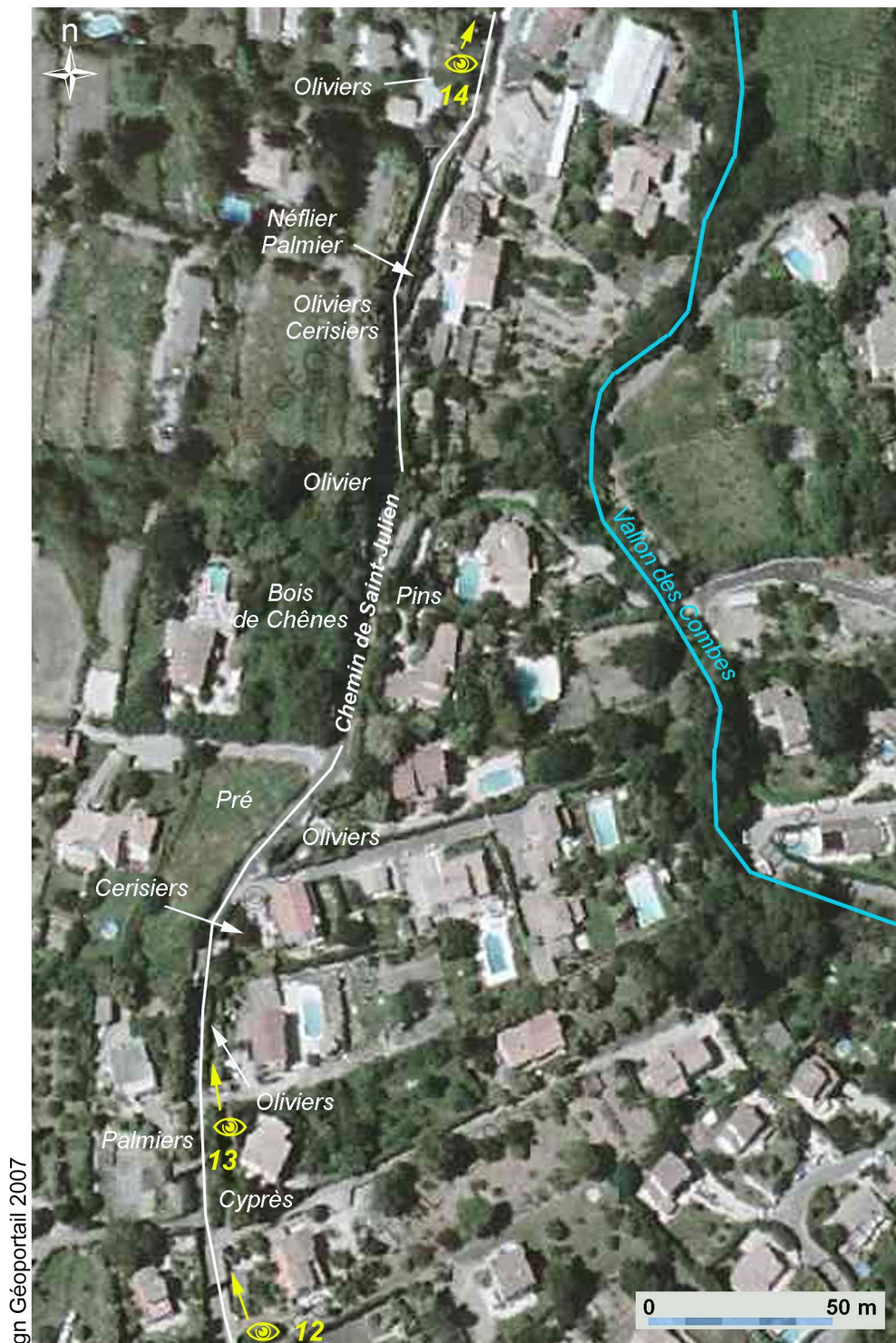


ign Géoportail 2007

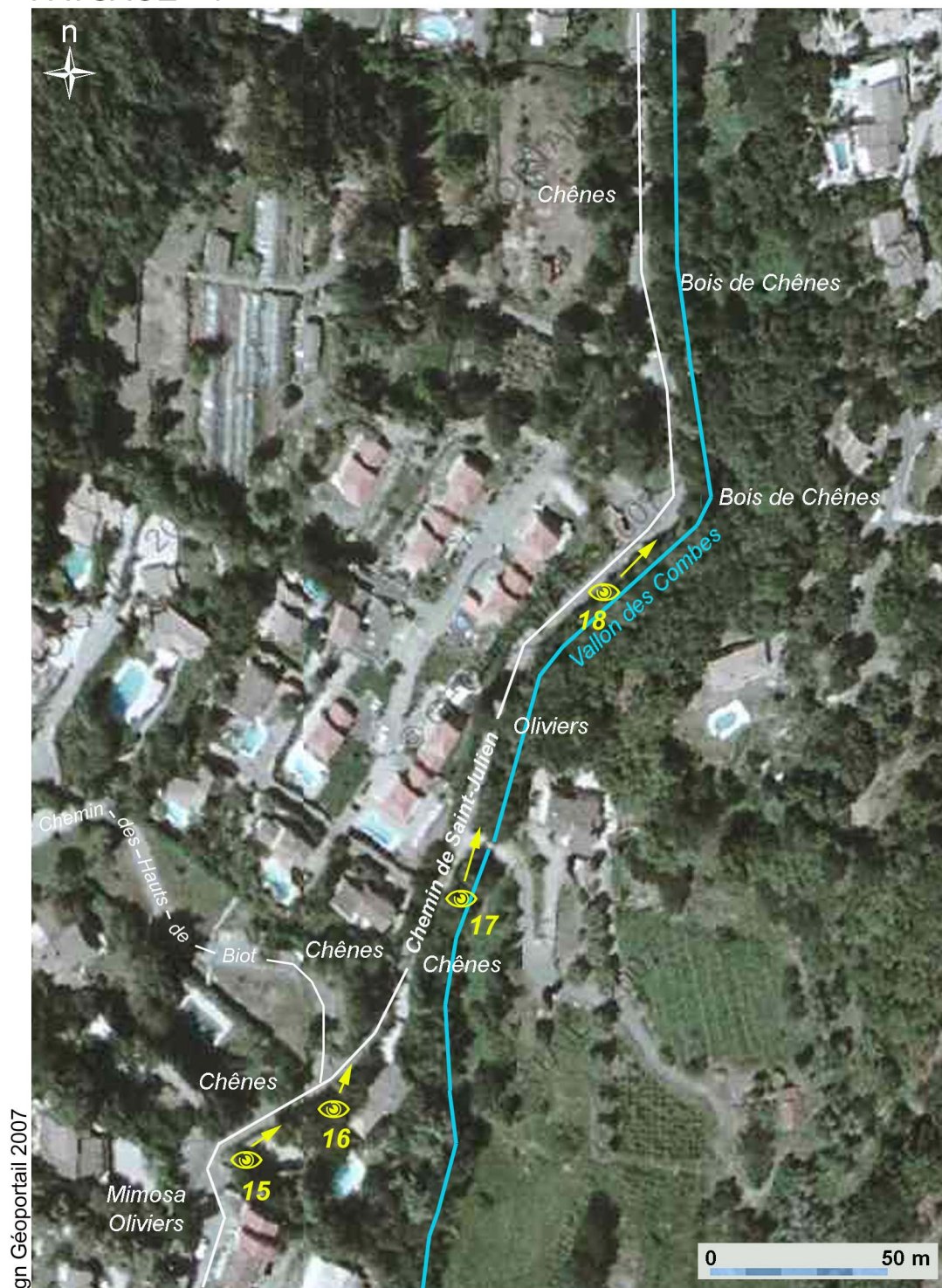
PAYSAGE - 2



PAYSAGE - 3



PAYSAGE - 4



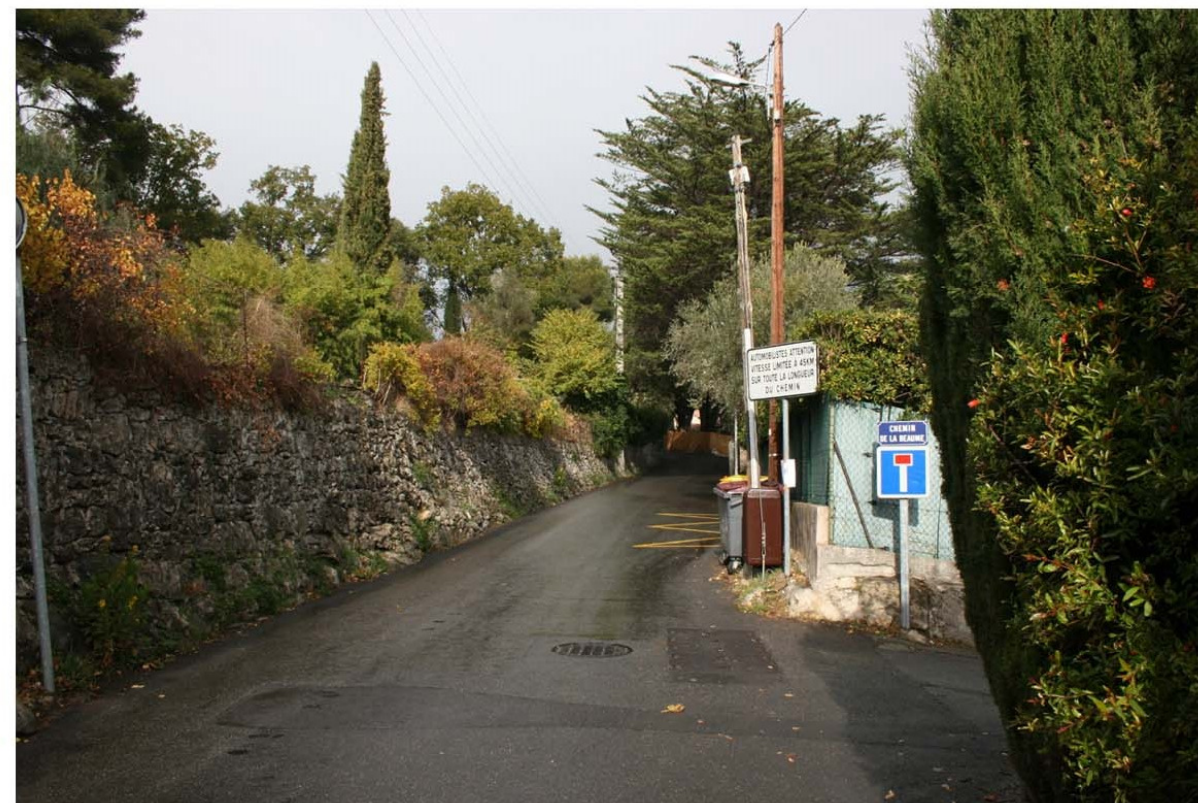
PAYSAGE - 5



PAYSAGE - PLANCHE 1



1- La Chapelle Saint-Julien



2- Mur de soutènement en pierre au droit du chemin de la Beaume



3- Mur de soutènement en pierre. Détail



4- Ambiance plus urbaine (trottoir)

PAYSAGE - PLANCHE 2



5- Le court de tennis



6- Après le tennis, vers l'amont



7- Intersection avec le chemin du Baou. Au fond, le Terme blanc



8- Après l'intersection, vers l'amont

PAYSAGE - PLANCHE 3



9- Oliveraie



10- Intersection avec le chemin de la Bastide



11- Intersection avec le chemin de Roquefort



12- Après l'intersection, vers l'amont

PAYSAGE - PLANCHE 4



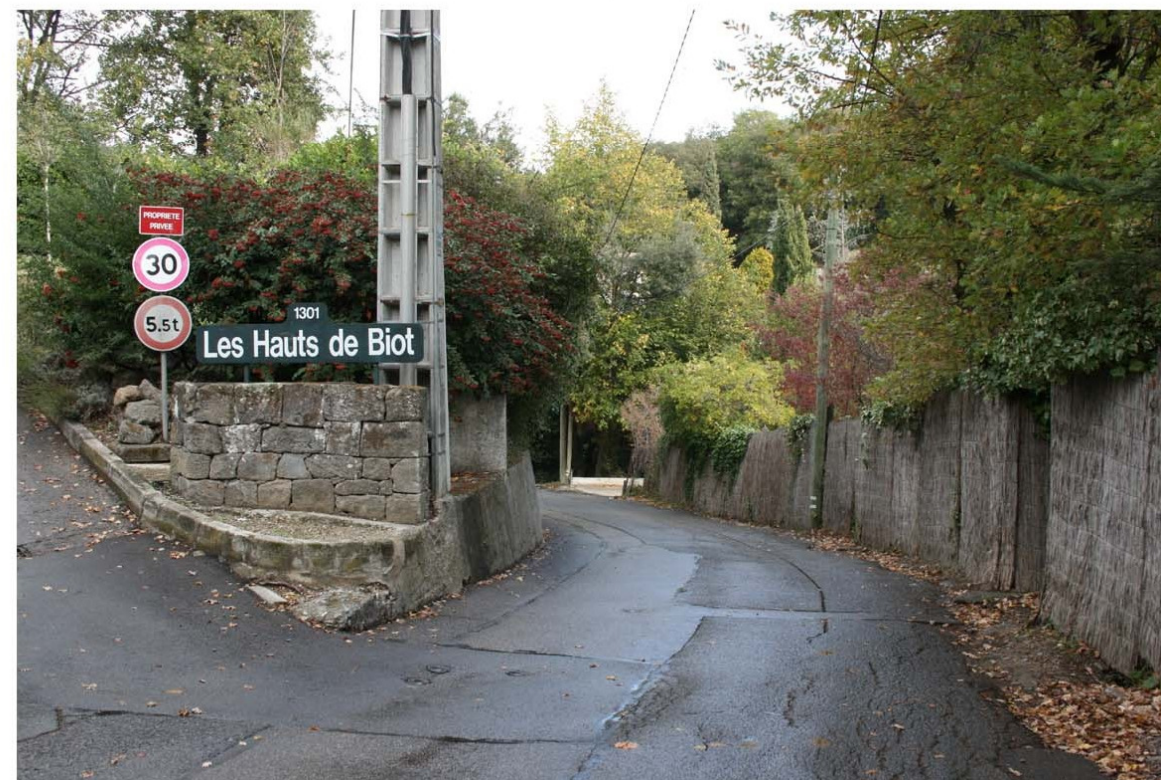
13- Entrée de propriété; mur enduit



14- Entrée de propriété; mur en parpaings



15- Talus végétalisé



16- Intersection avec le chemin des Hauts de Biot

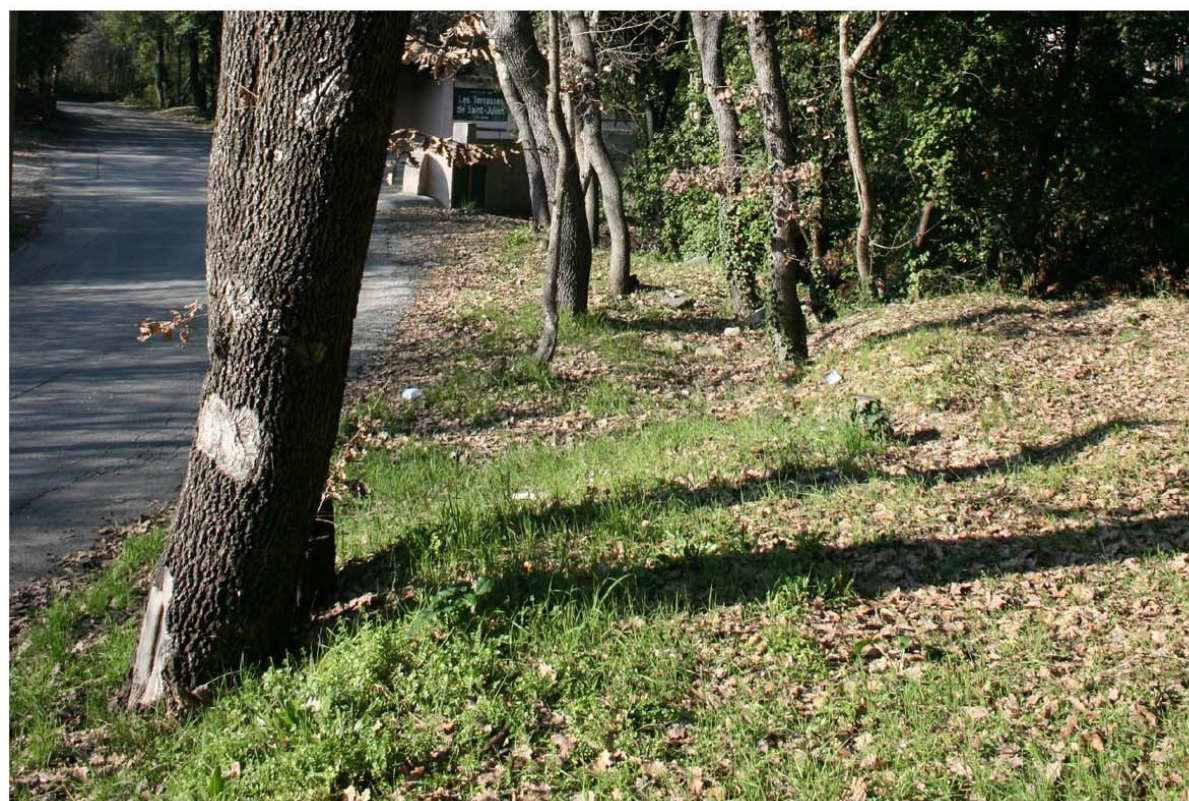
PAYSAGE - PLANCHE 5



17- Tronçon champêtre; boisement riverain du ruisseau des Combes.



18- Tronçon champêtre; au bord du ruisseau des Combes (à droite).



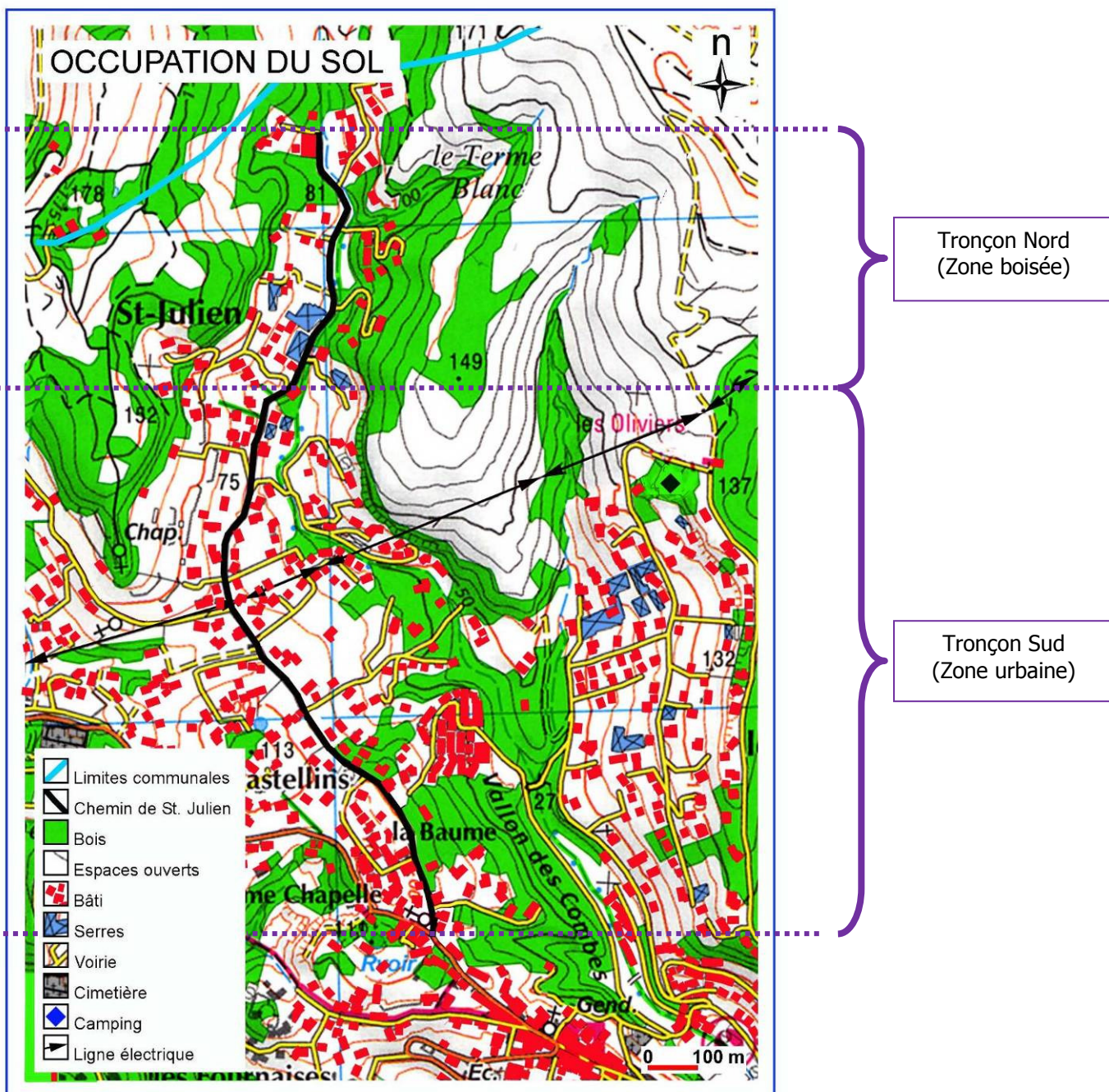
19- Bois riverain dégradé



20- Cour de ferme ancienne

4.2 OCCUPATION DU SOL

Le quartier de Saint-Julien présente une morphologie de zone urbaine de type pavillonnaire. Les zones boisées structurantes accompagnent les ruisseaux dans le fond du vallon des Combes et sur les collines.



Carte occupation des sols

4.3 IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

4.3.1 IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

4.3.1.1 Impact sur la stabilité des sols

➤ **Le contexte**

Compte tenu de la topographie générale du site du chemin, sur un versant pentu, des risques d'instabilité des talus peuvent affecter notamment la partie amont du vallon concernée par les affleurements appartenant aux argiles plaisanciennes.

➤ **Les impacts**

L'élargissement de la voie de circulation implique la mise en place de dispositifs spécifiques de soutènement dans les secteurs potentiellement instables (murs de soutènement avec massif drainant et drain collecteur) destinés au maintien des talus et à prévenir les risques d'instabilité.

➤ **Mesures compensatoires/préventives :**

La végétalisation herbacée des talus dès l'achèvement des terrassements permettra d'éviter ou de ralentir l'effet du ruissellement.

4.3.1.2 L'impact sur l'hydrogéologie

➤ **Le contexte**

Le site du projet ne présente pas d'enjeu hydrogéologique.

➤ **Les impacts**

La réalisation du projet n'entraînera par conséquent aucun impact sur la ressource en eau potable, en phase de chantier comme en phase d'exploitation.

➤ **Mesures compensatoires/préventives**

Néant

4.3.1.3 L'impact sur l'hydrologie

➤ **Le contexte**

Le chemin de Saint-Julien est situé dans le bassin versant urbanisé du vallon des Combes. Ce cours d'eau borde le chemin de Saint-Julien dans la partie Nord de son tracé. Dans sa section sud, après sa rupture de pente, le vallon des Combes bénéficie depuis 2007 puis 2014 d'un aménagement hydraulique constitué d'une part, d'un bassin de rétention de 15 000 m³ et, d'autre part, d'un calibrage à l'aval du bassin ; le niveau de protection ainsi obtenu vis-à-vis des zones urbanisées à l'aval du bassin est estimé centennal.

➤ **Les impacts**

Les risques de pollution des eaux :

Le vallon des Combes peut être exposé à des risques de pollution pendant la phase de travaux du fait de sa proximité avec la zone de chantier (écoulement, en période de pluie, de matériaux terreux suite aux travaux de terrassement, déversement accidentel ou intentionnel de polluants provenant des engins de chantier – huiles, hydro-carbures).

L'imperméabilisation des terrains :

L'aménagement du chemin de Saint-Julien implique un élargissement de la voirie afin de sécuriser la zone et de permettre une double circulation des véhicules, ainsi que la création de trottoirs pour la circulation piétonne. Cet élargissement de voirie implique une augmentation des surfaces imperméabilisées, de l'ordre de 6 000 m².

➤ **Mesures compensatoires/préventives**

La prévention de ces risques nécessite que soient prises des mesures spécifiques :

- travaux à prévoir avec des prescriptions de chantier spécifiques (fermeture provisoire des tranchées en cours à l'émulsion de bitume, protection des talus à l'aide de bâches plastique etc...),
- prescriptions de conduite de chantier à inscrire dans le cahier de l'entreprise chargée du chantier (interdiction de rejets de matériaux polluants dans l'environnement, dispositifs de rétention, etc...),
- Dans le cadre des travaux, un réseau de collecte des eaux pluviales sera créé sur l'ensemble du linéaire pour éviter tout ruissellement sur les parcelles privées à proximité. Ce réseau d'eaux pluviales sera positionné sous ou en bordure de trottoir. Le rejet des eaux pluviales s'effectuera en plusieurs points dans le vallon des Combes à proximité pour un retour au milieu naturel. Ainsi sectorisés par petits bassins versants, les volumes d'eau pluviaux rejetés seront limités ; ils ne nécessiteront pas la création de bassins de rétention. Au demeurant, et bien que la configuration très pentue des secteurs traversés par le chemin se prête mal à l'installation de dispositifs de rétention ou d'infiltration, ils seront étudiés lors de la réalisation de chacune des phases d'aménagement,
- Dans le cadre de l'élargissement du chemin de Saint Julien, il n'est prévu aucune modification du vallon des Combes ; il sera conservé dans son état actuel tant dans son profil en travers que dans son profil en long. Néanmoins, dans la mesure du possible, les ouvrages de franchissement des accès existants pourront être remplacés par des cadres suffisamment dimensionnés, s'ils apparaissent trop limitant en termes de débit (cas des ponts sur buses ou sur cadre trop petit et favorisant les embâcles).
Sur les tranches 5 et 6, le projet d'aménagement du chemin de Saint Julien n'aura pas d'impact sur le vallon des Combes ; l'élargissement du chemin est prévu sur la rive du chemin opposée à celle du vallon. Il ne sera pas fait obstacle à l'écoulement des eaux du vallon tant en fin qu'en cours de travaux.

4.3.1.4 L'impact sur l'air

➤ **Le contexte**

Le chemin de Saint-Julien est une voie en impasse destinée à la desserte des habitations riveraines. Le projet d'aménagement ne modifiera pas la nature de la voie ni sa fonction.

➤ **Les impacts**

Compte tenu de la nature de la voie et de sa fonction qui seront maintenues, le projet d'aménagement n'engendrera pas de trafic de véhicules supplémentaire par rapport à la situation existante. La quantité de polluants émis par les gaz d'échappement sera du même ordre qu'aujourd'hui.

L'objectif de l'aménagement du chemin de Saint-Julien est la sécurisation de la circulation. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT étant en cours de révision, ce dernier tiendra compte de la capacité de circulation du chemin. Les constructions ultérieures seront principalement résidentielles

➤ **Mesures compensatoires/préventives**

Néant

4.3.1.5 L'impact sur la santé

➤ **Le contexte**

En phase de travaux, le projet pourra éventuellement être source de bruit avec l'utilisation du matériel de chantier (BRH, tampons vibrants, groupe électrogène) et le déplacement des engins de chantier.

➤ **Les impacts**

Le chantier ne devrait pas générer de nuisances sonores importantes, les travaux étant effectués par tranche.

➤ **Mesures compensatoires/préventives**

Le respect strict de la réglementation sur le bruit du chantier permettra de limiter les nuisances sonores éventuelles en phase travaux.

4.3.2 IMPACTS SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE

4.3.2.1 L'impact sur la végétation et la flore

➤ **Le contexte**

La partie Sud du chemin de Saint-Julien se situe dans un contexte urbain. La végétation en place est celle des jardins privés ou d'espaces agricoles rémanents (oliveraies). L'extrémité Nord du chemin présente une image plus rurale. Quelques habitats boisés dégradés (chênaies) bordent le chemin. Ces habitats ne renferment aucune plante d'intérêt patrimonial.

Les espaces naturels d'intérêt écologique (ZNIEFF, Natura 2000, Arrêté de protection de biotope) sont tous situés hors de l'emprise du chemin.

➤ **Les impacts**

Sur la zone visée par le présent projet et ce en raison de son caractère anthropique, il n'a été identifié aucune espèce animale/végétale ni aucun habitat présentant un enjeu écologique notable.

L'impact sur la végétation se traduira à termes, par l'enlèvement d'arbres présents dans la zone d'emprise des travaux.

Dans la partie rurale l'impact considéré sous l'angle qualitatif sera nul du fait de l'absence d'enjeu floristique comme de l'absence d'enlèvement d'arbres.

➤ **Mesures compensatoires/préventives**

Dans la partie urbaine, l'impact sur la végétation sera en partie compensé par la plantation d'arbres et/ou de haies d'espèces comparables.

4.3.2.2 L'impact sur la faune

➤ **Le contexte**

Sur l'ensemble du tracé du chemin, la faune ne présente pas d'enjeu particulier en raison de la banalisation des habitats riverains.

➤ **Les impacts**

Les travaux de terrassement sont susceptibles d'entraîner une perturbation pour les communautés vivant dans les abords du chantier. Ce dérangement sera très limité car il sera en proportion du faible volume de travaux et ne concerne pas d'espèces représentant un enjeu particulier.

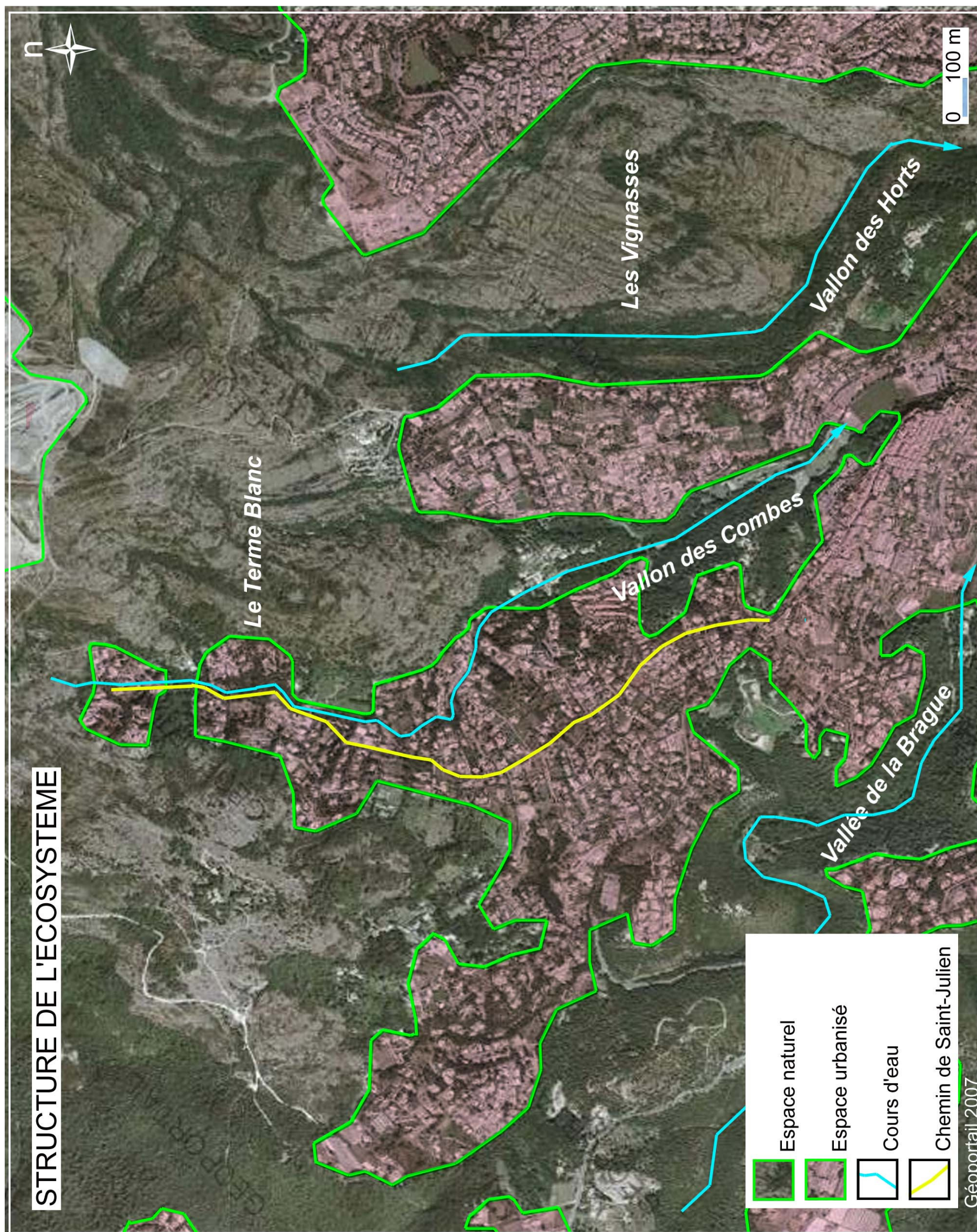
Dans la mesure où le chemin préexiste, les travaux d'aménagement n'introduiront pas de dérangement nouveau par rapport aux déplacements de la faune.

Compte tenu de la nature des habitats en jeu (jardins privés, bords de voie, trottoirs, bois dégradés) et de l'infime superficie prélevée par l'aménagement du chemin, la notion de perte d'habitat n'est pas significative. En outre, les travaux d'aménagement n'introduiront pas de dérangement nouveau par rapport aux déplacements de la faune.

➤ **Mesures compensatoires/préventives**

Il sera souhaitable d'effectuer les travaux hors de la période de nidification de l'avifaune (avril à juin inclus).

Voir ci-après Carte « Structure de l'écosystème »



4.3.3 IMPACTS SUR LE PAYSAGE

➤ **Le contexte**

Dans les abords du chemin, l'intérêt paysager repose sur la présence de la Chapelle Notre-Dame et sur des murs de soutènement en pierre sèche présents notamment sur la rive amont de la voie.

Des éléments pénalisants dans le paysage local sont recensés le long du tracé : des lignes aériennes (EDF, Télécom) et des bacs de stockage de déchets ménagers.

➤ **Les impacts**

L'aménagement de la place de la chapelle Notre-Dame

La déviation de la voie (passage en amont de la chapelle) et l'aménagement paysager des abords du bâtiment donneront une plus-value esthétique à ce secteur ; les trottoirs et le revêtement autour de la chapelle seront, de préférence, en stabilisé renforcé ; l'aménagement paysager autour de la chapelle sera confié à un paysagiste : un plan détaillé sera soumis à l'Architecte des Bâtiments de France pour avis avant réalisation. Les cyprès implantés à l'arrière de la chapelle seront conservés car ils sont répertoriés comme éléments paysagers à préserver au Plan Local d'Urbanisme.

La démolition des murets

La démolition des murets en pierre sèche se traduira par un impact très négatif sur le paysage patrimonial local.

Enfouissement des lignes et insertion des bacs de déchet

Ces mesures auront un impact positif sur le paysage local.

➤ **Mesures compensatoires/préventives**

L'enfouissement des lignes aériennes et l'insertion des bacs de déchets sont prévues dans la conception du projet.

Les parements des nouveaux murs et murets seront en pierres sèches lorsqu'ils remplacent des murs et murets en pierres sèches existants.

Le point de collecte projeté aux abords de la chapelle Notre-Dame sera enterré et implanté aussi éloigné que possible du monument.

4.3.4 IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN

➤ **Le contexte**

Le recalibrage du chemin permettra de :

- Sécuriser les accès aux habitations;
- Sécuriser la circulation des usagers, notamment des piétons;
- Améliorer la desserte des transports en commun;
- Améliorer l'accessibilité aux véhicules de défense incendie.

➤ **Les impacts**

Le projet pourra éventuellement être source de vibrations lors des travaux de terrassement.

L'émission de poussières en phase travaux pourra être notée mais ne devrait pas occasionner de nuisances.

Si la circulation d'engins de chantier augmente sensiblement le trafic, la circulation en est légèrement perturbée et le risque d'accident augmenté. Cependant, compte tenu de la nature de la voie et de sa fonction qui seront maintenues, le projet d'aménagement n'engendrera pas de trafic de véhicules supplémentaires par rapport à la situation existante. Les sur-largeurs sur bandes empierrées latérales permettant le croisement des véhicules sans favoriser la vitesse permettront une amélioration de la circulation sans induire de risques supplémentaires d'accident pour les usagers.

La déviation coté chapelle permettra aussi une amélioration de la circulation au droit de l'édifice.

L'aménagement autant que possible des sorties de propriétés améliorera la visibilité et aura un impact positif en matière de sécurité.

➤ **Mesures compensatoires/préventives**

L'ensemble du projet d'aménagement du Chemin de Saint-Julien est découpé en 7 tranches, la tranche 5 étant elle-même découpée en 2 tranches, afin d'avoir un faible linéaire directement impacté par les travaux. Ce découpage induit une atténuation de la gêne aux riverains lors de chaque intervention.

Il sera prévu des dispositions dans le cahier des charges de la phase chantier afin de limiter l'émanation de poussières.

Après réalisation de l'ensemble de l'aménagement, l'impact global sera positif en termes d'amélioration de la circulation et de sécurité des usagers (automobilistes, piétons, cycles).

5 APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Le montant total prévisionnel des travaux est de 6 728 000,00 € HT. (hors frais d'étude, de dégagement des emprises, de déplacement des réseaux divers).

Les coûts liés aux acquisitions foncières et aux occupations temporaires de terrain ont été estimés dans leur globalité, par le service de France Domaine à 1.848.000 €.

Voir Pièce 5 : Estimation sommaire des dépenses

6 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le Chemin Saint-Julien se situe en **zones UEa et UC du PLU de la commune de Biot.**

La zone UE « *correspond aux espaces urbains existants d'accueil de l'habitat individuel.*

Le secteur UEa « *est principalement destiné à l'accueil d'un habitat individuel pavillonnaire mais il peut également recevoir des équipements collectifs à vocation sanitaire et sociale ainsi que des équipements collectifs à vocation scolaire et péri-scolaire* ».

La zone UC « *correspond au secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité* ».

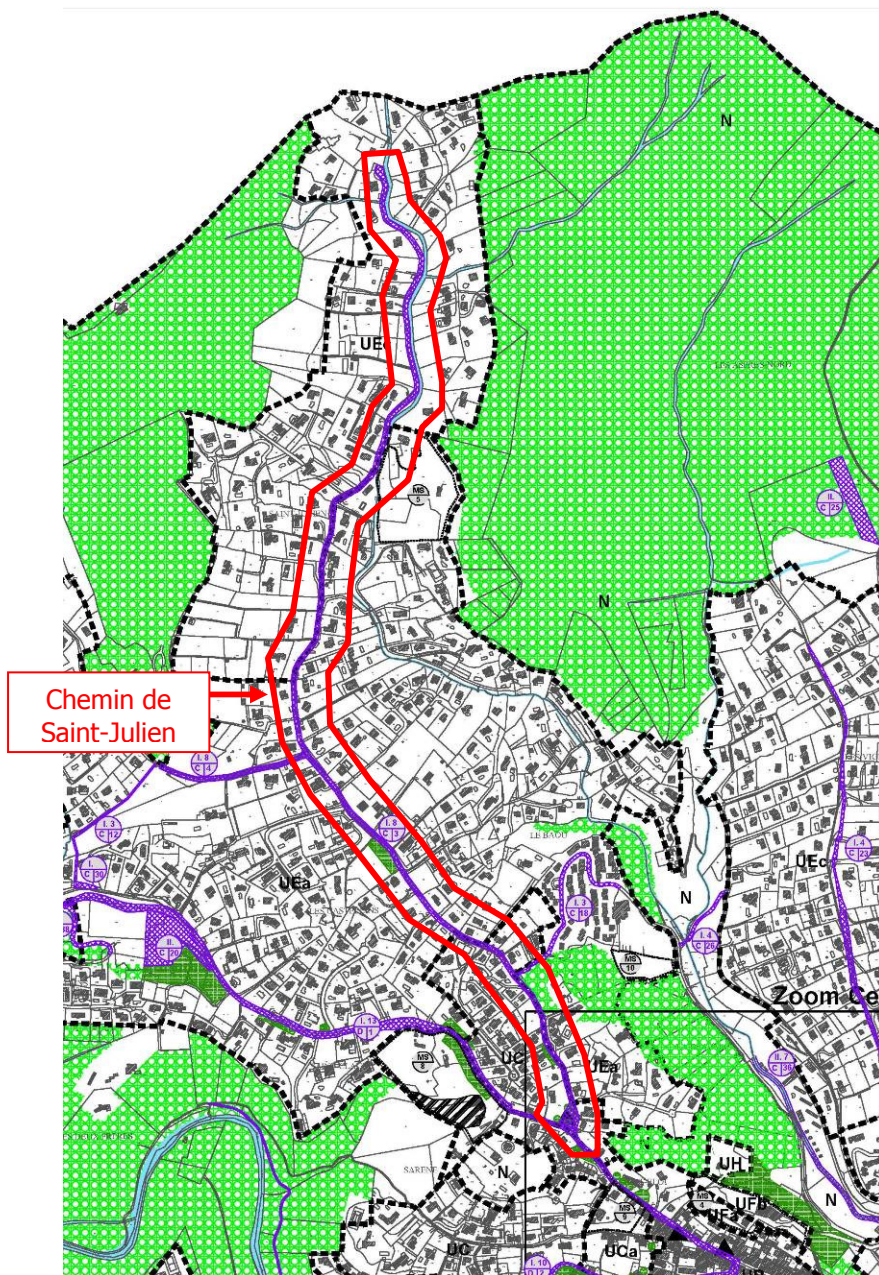
Par ailleurs, en 2010, un emplacement réservé n°3 visant « l'élargissement à 8m du chemin Saint-Julien et l'aménagement du carrefour avec la RD4 » a été inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de BIOT, afin de permettre l'élargissement de la chaussée. En effet, conformément aux objectifs du PADD, le PLU inscrit une série d'emplacements réservés pour permettre la réalisation d'équipements collectifs et d'aménagements de voiries, permettant notamment de sécuriser les déplacements et d'intégrer des modes doux.

L'ensemble du projet s'inscrit dans cet emplacement réservé. Il est par conséquent compatible avec le PLU de la Commune de BIOT.

En outre, l'aire d'étude n'est pas concernée par le zonage de présomption de prescriptions archéologiques qui couvre dans la commune, le village de Biot et l'aqueduc d'Antipolis. Le projet n'est par conséquent pas soumis aux prescriptions archéologiques.

En conclusion, l'aménagement du chemin Saint-Julien est compatible avec le document d'urbanisme en vigueur et ne nécessite donc pas la reprise des documents d'urbanisme de la Commune de BIOT.

***Voir ci-après plan de zonage de la zone
Voir Annexe « Extrait du règlement des zones UE et UC »***



LEGENDE:			
UA	Nom de zone		Espaces Boisés Classés
	Limite de zone		Éléments paysagers à préserver (article L.123-1-5 III 2°)
	Limite définie par la ligne de cote 125m NGF		Éléments du patrimoine architectural à préserver (article L.123-1-5 III 2°)
	Limite de ZAC		Espace plantés ou à planter
	Zone non aedificandi		Amenagement piétonnier - Localisation de principe
			Largeur d'emprise voisine
			Aqueduc romain
			Périmètre défini en application de l'article L.123-1-5-I-4° du C. de l'urbanisme
			Périmètre d'étude défini en application de l'article L.123-2-9) du C. de l'urbanisme
			Cheminement piétonnier à créer ou à valoriser
			Servitude réalisation de mixité sociale article L.123-2-9) du C. de l'urbanisme
			N° d'ordre de l'opération
			Emplacement réservé
			Destination
			Largeur de plateforme
			Numéro
			Bénéficiaire

7 BILAN DES AVANTAGES ET DES INCONVENIENTS DE L'OPERATION

Le chemin de Saint-Julien présente des risques au niveau de la sécurité des automobilistes et des piétons qui l'empruntent. C'est pourquoi la commune de BIOT a souhaité réduire les risques liés à l'utilisation de ce chemin.

Il avait été décidé dans un 1^{er} temps d'élargir le chemin côté aval, en établissant des remblaiements et en créant des murs de soutènement. Mais au vu de l'implantation des habitations, il a été décidé de procéder conformément au projet décrit dans le présent dossier, afin d'éviter au maximum l'impact sur les propriétés.

Voir ci-après comparatif entre le 1^{er} scénario établi et celui retenu

Scénario	Technique	Coût	Milieu naturel	Paysage et patrimoine	Acoustique	Sécurité Rétablissement des accès	Fonctionnement et trafic	Habitations/ Riverains
Etudié	-							
Retenu	-/+							

Légende

Technique

- + Simple
- /+ Modérée
- Compliquée

Coût

- Peu onéreux
- Onéreux

Impacts

- Positif
- Faible
- Modéré

La solution choisie permet de réaliser un véritable travail sur l'ensemble du chemin, tout en conservant ses caractéristiques par secteur.

Les inconvénients sont très restreints :

- atteinte à la propriété privée : elle est toutefois limitée puisque les emprises concernées sont souvent peu importantes et qu'un emplacement réservé existe déjà tout au long du chemin. Par ailleurs, les acquisitions sont indispensables pour la réalisation de l'opération ;
- coût de réalisation de l'opération : la configuration du terrain préfigure une opération dont le coût rapporté à la longueur du chemin devrait être relativement important. Le phasage des travaux permettra cependant une atténuation des dépenses pour les finances communales et une régulation des coûts.

Les avantages sont très bénéfiques et permettent, en outre, de prendre en compte l'évolution attendue à plus ou moins long terme de tout ce secteur de la commune de Biot.

Elle permet de répondre à la fois à :

- la problématique d'accidentologie ;
- d'apporter une réponse au besoin de sécurité du chemin ;
- d'apporter une réponse au fonctionnement et à l'utilisation actuels du chemin (mise en place de trottoirs, d'aires de retournement etc....) ;
- de supprimer des éléments « nocifs » dans l'insertion paysagère (des lignes aériennes EDF et Télécom et bacs de stockage de déchets ménagers) et aménagement de l'espace;
- d'anticiper les impacts de la loi ALUR.

Cette solution présente également l'avantage d'offrir la possibilité d'un aménagement paysager au niveau de la place de la Chapelle Notre-Dame. Ce dernier sera confié à un paysagiste qui travaillera en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Cette solution répond le plus précisément aux problèmes constatés sur le chemin de Saint-Julien.

8 ECHEANCIER DE REALISATION

S'agissant d'un réaménagement global, l'opération du chemin de Saint-Julien a été programmée en différentes tranches distinctes.

Le phasage sera pluriannuel afin de réaliser l'aménagement du chemin sur plusieurs exercices budgétaires.

La commune de Biot envisage la réalisation prochaine d'une première tranche de travaux (Tranche 1), à savoir l'aménagement du carrefour RD4 / chemin de Saint-Julien, l'élargissement et la sécurisation de la voie sur un linéaire d'environ 200 ml.

L'emprise définitive de la future implantation de voirie sera effectuée à l'avancement et pour chaque tranche suite à une étude de détails. Cette étude permettra d'affiner et de réduire au maximum l'emprise des travaux indiquée sur le plan général des travaux.

Voir Pièce 3 – Plan général des travaux

9 JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DE LA PROCEDURE

Le projet d'aménagement du chemin de Saint-Julien revêt un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- L'aménagement de la voirie améliorera la sécurité de la circulation piétonne (création de trottoir) et de la circulation automobile (élargissement de la chaussée),
- L'amélioration de défense contre les incendies : l'accessibilité des véhicules de défense incendie sera facilitée (élargissement de la chaussée, aires de retournement) et le nombre de poteaux incendie renforcé,
- L'accessibilité des transports en commun (transport scolaire) sera facilitée, notamment par l'amélioration de l'aire de retournement existante, du croisement des véhicules (élargissement de la chaussée) et de l'amélioration de la visibilité,
- L'aménagement permettra une insertion paysagère entière du chemin de Saint-Julien dans son environnement, grâce à la création d'une place piétonne autour de la chapelle Notre-Dame,
- La création de nouveaux points de collecte des ordures ménagères et leur déplacement en fonction du réajustement du chemin,
- La reprise des réseaux, notamment le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter tout risque d'inondation en aval du chemin et l'enfouissement des réseaux aériens existants,
- Le projet n'engendrera pas d'impact sur le milieu naturel : il est situé dans une zone au caractère anthropique non négligeable et, est séparé du site Natura 2000 le plus proche par des habitations et un dénivelé important,
- Le projet bénéficie d'un emplacement réservé au PLU de la commune ;
- La voirie est existante sur une longueur de 1,9 km et son élargissement est limité par la mise en place d'un aménagement par secteur (financement pluriannuel),
- Les dispositions nécessaires à la réduction des éventuelles nuisances seront prises en phase travaux.

Pour ces raisons, le projet objet du présent dossier satisfait des besoins d'intérêts généraux et publics ; il est bénéfique pour les riverains et les usagers du site et améliore l'environnement existant du projet.

Il a été décidé d'utiliser la DUP afin que la commune puisse répondre le plus rapidement possible à la nécessité de sécurité et se rende propriétaire du foncier.

10 ANNEXES

Règlement PLU de la zone UE et de la zone UC

COMMUNE DE BIOT
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT

Délibération du conseil municipal :	19 février 2002
Arrêté le :	25 juin 2009
Enquête publique :	Du 19 octobre 2009 au 20 novembre 2009
Approuvé le :	6 mai 2010

Modifications, Mises à jour, Révision simplifiée et Déclarations de projet	
Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2011 suite à enquête publique du 1 ^{er} Juin 2011 au 1 ^{er} Juillet 2011	Modification n° 5 : approuvée le 8 décembre suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016
Modification n°2 : approuvée le 26 janvier 2012 suite à enquête publique du 1 ^{er} novembre au 2 décembre 2011	
Révision simplifiée n°1 : approuvée le 30 octobre 2012 suite à enquête publique du 21 août au 21 septembre 2012	
Modification n°3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à enquête publique du 13 juin au 15 juillet 2013	
Modification n° 4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2014	

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal y compris les Zones d'Aménagement Concertées approuvées.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme de R.111-1 à R.111-24.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 5 mai 2008,
 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme (pièce n°8).
3. Les règles spécifiques aux lotissements : les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés à la pièce n°12 du présent dossier.
4. Sont et demeurent applicables aux seules parties concernées, l'intégralité des dispositions issues de la carte d'aléas mouvements de terrain annexée, ainsi que les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt et du Plan de Prévention des Risques Inondations, dont le zonage et le règlement sont annexés.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, naturelles, et agricole. Ces différentes zones figurent sur le document graphique n°4 du présent dossier. Elles comportent également des secteurs spécifiques définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Le report indicatif des zones soumises à des risques naturels de grande ampleur,
- Des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies aux articles L151-41 1° à 5° (correspondant aux anciens paragraphes a), b), c) de l'article L123-2) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions sont détaillées dans le document listant les emplacements réservés,
- Des éléments d'identification du patrimoine bâti et végétal inscrit au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'Urbanisme.

Le PLU présente seize zones urbaines :

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC avec deux secteurs UCa et UCb
- Zone UD
- Zone UE avec cinq secteurs UEa, UEb, UEc, UEd et UEe
- Zone UF
- Zone UG
- Zone UH
- Zone UL
- Zone UP avec deux secteurs UPa et UPb
- Zone UR avec un secteur URa

- Zone UV avec quatre secteurs UVa, UVb, UVc, UVd
- Zone UW avec trois secteurs UWa, UWb et UWI
- Zone UX avec six secteurs UXa, UXb, UXc, UXd, UXe, UXf
- Zone UY avec quatre secteurs UYa, UYb, UYc, UYd
- Zone UZ avec deux secteurs UZa et UZb.

Les zones naturelles (N):

Le PLU distingue six secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Ng et Nl.

Les zones agricoles (A)

Le PLU distingue une zone A.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En toutes zones sont autorisées la reconstruction dans un volume identique, à l'identique des surfaces de plancher détruites, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition :

- que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées,
- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés,
- que la construction soit licite,

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

Ils peuvent s'implanter dans les marges de recul prévue pour les constructions et ce, en fonction des impératifs liés à leur utilisation, à leur maintien et à la sécurité publique.

Ils ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 5, 9, 10 et 14 des règlements de zones.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Protection du patrimoine archéologique

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...), ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

1. Zones de Risques

Risques sismiques

En application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de BIOT est située dans une zone de sismicité modérée 3.

En conséquence, sont applicables les règles de construction parasismiques en vigueur.

Risques géologiques et géomorphologiques

Dans les zones de risque, il sera fait application des cartes d'aléas annexées au dossier de PLU.

Les zones non aedificandi, figurant sur le plan de zonage, correspondent aux risques majeurs de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation de la carte figurant en annexe n°9.

Risques inondation

Le territoire de BIOT est partiellement concerné par des risques d'inondation.

Le plan de zonage du P.P.R.I. inséré en annexe du P.L.U., fixe les prescriptions applicables aux constructions, notamment au titre des marges de reculement à respecter de part et d'autre des fonds de vallon.

Enfin, les prescriptions auxquelles doivent se conformer les projets de construction sont fixées par le règlement du PPRI.

Les zones non aedificandi, figurant sur le plan de zonage, correspondent aux risques majeurs d'inondation : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation du PPRI figurant en annexe n°8.

Risques incendies de forêt

Le territoire de Biot est partiellement concerné par des risques d'incendies de forêt.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt sont annexées sous le n° 8.

Les zones assujetties à un danger fort sont détaillées dans le plan de zonage du P.P.R.I.F.

Dans ces zones, sont applicables, outre les dispositions du présent règlement, celles énoncées dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt.

2. Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés sur le document graphique en annexe sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, du décret du 9 janvier 1995, de l'arrêté du 3 juin 1996 et des arrêtés préfectoraux en date du 12 février 1999 (autoroute A8) et du 27 décembre 1999 (RD4 et RD504), relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages de protection phonique sont autorisés sur les unités foncières comprises dans les zones de bruit identifiées en annexe.

Toutefois, ces ouvrages ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m au dessus du terrain naturel et devront s'intégrer correctement dans le site. A ce titre, tous les ouvrages maçonnés devront impérativement, soit être doublés par une haie vive, soit être tapissés de végétation grimpante.

3. Les espaces paysagers à préserver

La sauvegarde des espaces paysagers sera intégrée à tout projet de construction ou d'aménagement conformément aux dispositions réglementaires des zones du PLU concernées.

Les espaces à planter dans les Z.A.C. sont des espaces verts à aménager soit le long des voies, soit sous forme de coupures d'urbanisation.

4. Eléments du patrimoine architectural à préserver

Les éléments du patrimoine à préserver, mentionnés au document graphique devront être respectés et préservés. Tout projet de réhabilitation, d'entretien, d'extension ou d'aménagement devra être compatible avec le caractère architectural de la construction existante.

5. Terres de déblais

Les terres de déblais issus des terrassements doivent être évacuées dans une décharge homologuée.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES VALLONS

Dans la zone de risque d'inondation fort, définie par des bandes de terrain de 10m de largeur mesurées horizontalement et perpendiculairement aux axes des cours d'eau figurés en bleu sur le plan de zonage, il doit être fait application des dispositions réglementaires de la zone rouge du PPRi.

ARTICLE 9 – ANNEXE – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

Définition des règles d'implantation

Le retrait d'une construction s'observe en tous points du bâtiment. Toutefois, les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brises soleil,... n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit. Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement ou dans les orientations d'aménagement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

Calcul des surfaces aménagées en espaces verts

Le calcul des surfaces aménagées en espaces verts 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 voies destinées à être cédées au domaine public pour élargissement ou création dans le cadre d'une cession, etc....
- des allées piétonnes,
- des piscines et des plages,
- des terrasses,
- des dalles de sous-sol et terrasses plantées et/ou aménagées en jardin
- des aires de stationnement sauf si elles sont traitées en dalle gazon dans la limite de 50% du stationnement extérieur,
- des aires de jeux pour enfants.

Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des constructions y compris les saillies, les toitures et les auvents, à la surface de l'unité foncière.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (éléments d'ornement : moulures, corniches...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

Terrasse :

Seules les terrasses de plain pied ou n'ayant ni surélévation significative (moins de 30 cm par rapport au Terrain Naturel), ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Piscine extérieure :

Le bassin d'une piscine est dans tous les cas constitutif d'emprise au sol.

En ce qui concerne la terrasse qui entoure le bassin, elle suit la même réglementation que les terrasses.

Construction enterrée :

Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol. Les éléments aériens d'une telle construction, en revanche, sont constitutifs d'emprise au sol, comme par exemple dans le cas où la partie supérieure de la construction est visible en surface.

Rampe d'accès extérieure :

Les cheminements ou voies de circulations remblayées constituent de l'emprise au sol si le remblai est supérieur à 30 cm.

Le calcul de l'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de voie destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou la création dans le cas d'une cession.

Calcul de la hauteur

Sauf préconisation contraire ou complémentaire indiquée à l'article 10 de chaque zone, la hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau du sol naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Dans les zones concernées par le risque inondation, la hauteur des constructions sera calculée à partir de la cote d'implantation définie au titre II Article 2 du règlement du PPRi (cf règlement du PPRI, annexe n°8 – Servitudes d'utilité publique).

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et des aires de retournement.

Les places de stationnement doivent être directement accessibles. Dans les constructions à usage de maison individuelle uniquement, le stationnement double ou en enfilade pourra être autorisé à condition d'assurer des conditions de circulation et de manœuvre fonctionnelles.

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement. (Article L151-35 (correspondant à l'ancien article L123-1-13)du Code de l'Urbanisme)

Dans les zones où le foisonnement est autorisé, les parkings peuvent être dimensionnés de manière à servir, en temps partagé, à plusieurs types d'occupation des sols.

Le foisonnement pourra concerner au maximum 30% des besoins en parkings de chacune des fonctions et devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

A titre d'exemple, le parking d'un équipement peut servir en journée aux usagers de cet équipement et le soir aux résidents des logements situés à proximité.

Cela permet d'optimiser l'espace consommé par le stationnement dans un but de développement durable.

ARTICLE 11 LOGEMENT SOCIAL

Dans toutes les Zones urbaines en dehors des ZAC :

En application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°) du code de l'Urbanisme, tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher (S.P.) de logement supérieure à 800 m² ou de 12 logements destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 30 % en surface plancher et en nombre à du logement locatif social.

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière initiale quel que soit le découpage projeté sur une période de moins de vingt ans.

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L. 123-2-b) du Code de l'urbanisme conservent toutefois leurs prescriptions spécifiques, sauf à retrouver le droit commun ci-dessus énoncé en cas de renonciation de la réserve par la collectivité territoriale.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES
(ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTEUR DISCONTINU DE DENSITE MOYENNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité.

Elle comprend :

- un secteur UCa localisé à l'entrée du centre historique – zone de transition avec les quartiers pavillonnaires environnants. Secteur à vocation principale d'habitat dans lequel peuvent s'implanter des commerces, des services et de l'artisanat. La zone UCa comprend deux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme.
- un secteur UCb localisé dans le quartier des Horts. Secteur à vocation principale d'habitat intermédiaire comprenant une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-2b) du code de l'urbanisme.

La zone UC comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions ou installations à usage de commerce, d'artisanat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt et d'industrie,
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat autres que celles précisées à l'article UC2, ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'article UC2 ci-dessous,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations et constructions à usage agricole,
- Dans le périmètre d'étude défini en application de l'article L151-41 5° (correspondant à l'ancien article L123-2 a)) et figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de SP,

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

- Dans les zones non aedificandi figurant sur le plan de zonage et correspondant aux risques majeurs d'inondation et/ou de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol

non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des PPR figurant en annexe n°8,

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, dans la limite de 300 m² de SP, y compris locaux à usage de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site **et leur stricte nécessité pour la construction**, à au moins 3 mètres des limites séparatives et devront avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux,

En cas de contrainte d'ordre réglementaire ou technique liée au PPRI, les exhaussements pourront être autorisés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

- Conformément à l'article 11 des dispositions générales, dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant de plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du code de l'urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

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 cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après

une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement existant ou projeté.
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le recul il pourra être admis une implantation différente, à l'alignement de la construction existante.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites séparatives.
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le recul il pourra être admis une implantation différente, à l'alignement de la construction existante.
- 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 3 m.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UC : L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 35%.

Secteurs UCa et UCb : Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée

à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.
Elle ne peut excéder 7 mètres et R+1.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 3 m des limites séparatives est interdite.

Secteur UCa :

La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Elle ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur frontale n'est pas règlementée.

Secteur UCb :

La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué. Elle ne peut excéder 7 mètres et R+1 avec une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.

La hauteur frontale n'est pas règlementée.

Zone UC comprenant les deux secteurs UCa et UCb :

Talus / remblais et murs de soutènement : la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut, de préférence en pierre, d'une hauteur de 60 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie réalisée avec des essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.
Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage.
- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout 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 raccordements des câbles EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz devront être dissimulées.

Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtire,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- Les antennes et paraboles sur les façades et les balcons.
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,
- Les brises vues pour les clôtures.

Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié comme "élément bâti remarquable" et donc faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute altération des éléments d'architecture qui constituent leur caractéristique et leur identité.

L'harmonie entre les détails architecturaux de la façade, la couleur, les différents éléments du bâtiment (ouvertures, fermetures, toitures, enduits, couleurs, ...) devra être respectée.

Tout projet d'aménagement ou de construction situé à proximité immédiate ou en continuité des "éléments remarquables du patrimoine architectural" doit être conçu et réalisé de manière à mettre en valeur cet élément remarquable, sans porter atteinte à son identité et son caractère.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat (dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain de l'opération concernée).
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. 50% des aires de stationnement créées devront être couverts.
- Les établissements commerciaux et les locaux artisanaux : une place pour 30 m² de SP,
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif,
- Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé,
- Les établissements recevant du public : 1 place pour 4 personnes accueillies.
- Les crèches : 1 aire de stationnement par emploi administratif et 1 aire de stationnement pour 4 enfants pouvant être accueillis.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum.

Pour les équipements scolaires :

- 1 place pour 12 personnes.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

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

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 30% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés ; **En secteur UCa et UCb, les dalles de sous-sol et terrasses plantées et/ou aménagées en jardin avec au moins de 0,80 mètre de terre végétale seront comptabilisés dans les espaces verts.**

- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 80 m² de terrain. Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour trois aires de stationnement ;

Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysage à préserver :

- sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
- dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTEUR D'ACCEUIL DE L'HABITAT INDIVIDUEL CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux espaces urbains existants d'accueil de l'habitat individuel. Elle comprend 5 secteurs et un sous secteur qui se distinguent en fonction de la densité des constructions ou de leurs caractéristiques paysagères :

- **Secteur UEa qui correspond aux quartiers du Bois Fleuri, de la Vallée Verte, des Issarts, de Saint-Julien, des Castellins, de Soulières, de la Savonière, des Clausonnes... Il est principalement destiné à l'accueil d'un habitat individuel pavillonnaire mais peut également recevoir des équipements collectifs à vocation sanitaire et sociale ainsi que des équipements collectifs à vocation scolaire et péri- scolaire. Le secteur UEa comprend un sous secteur UEa1 dans lequel les activités agricoles sont autorisées.**

La zone UEa comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme et fait l'objet d'un secteur à l'étude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme.

La zone UEa1 comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme et un périmètre défini en application de L151-15 (correspondant à l'ancien article L 123-1-5-II-4°) du code de l'urbanisme.

- **Secteur UEb qui correspond aux quartiers la vallée verte, les Issarts, Bois Fleuris, la Chèvre d'Or. Il est destiné à de l'habitat pavillonnaire.**
- **Secteur UEc qui correspond aux espaces paysagers sensibles identifiés notamment par le SCOT. Il s'agit des coteaux des Vignasses, des espaces situés au fond du chemin de Saint-Julien. Il est destiné principalement à de l'habitat individuel diffus.**
- **Secteur UEd qui correspond au quartier Tamarin au Nord de la commune. Il est destiné à de l'habitat individuel diffus.**
- **Secteur UEe qui correspond au secteur des Cabots.**

La zone UE comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du projet de PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et avec la vocation de la zone, et qui ne génère pas de nuisances pour les riverains,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) dans les conditions fixées à l'article UE2 ci-dessous,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs visés aux articles R.111-30 à R.111-46 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert,
- Les carrières.

Uniquement pour les secteurs UEa (à l'exclusion du sous secteur UEa1) UEb, UEc, UEd :

- Les constructions à usage agricole ainsi que les serres agricoles.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones non aedificandi figurant sur le plan de zonage et correspondant aux risques majeurs d'inondation et/ou de mouvements de terrain : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des PPR figurant en annexe n°8,
- Les exhaussements du sol naturel autorisés seront réalisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site **et leur stricte nécessité pour la construction**, à au moins 5 mètres des limites séparatives et devront avoir une hauteur inférieure à 1,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux,

Cette règle ne s'applique pas aux projets publics d'intérêt général.

En cas de contrainte d'ordre réglementaire ou technique liée au PPRI, les exhaussements pourront être autorisés à moins de 5 mètres des limites séparatives.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.
- Conformément à l'article 11 des dispositions générales, dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant de plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UEa à l'exclusion du sous secteur UEa1 :

Les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale, scolaire et péri-scolaire.

Dans le périmètre d'étude défini en application de l'article L151-41 5° (correspondant à l'ancien article L. 123-2 a)) et figurant dans les documents graphiques :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- les aménagements et extension mesurée des constructions dans la limite de 15% de la SP des constructions existantes.

Dans le sous secteur UEa1 :

Dans le périmètre défini en application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5II 4°) du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 2000 m² destinée à l'habitation devra affecter un minimum de :

- 15 % en surface à du logement en accession à la propriété à prix encadré tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat approuvé le 23 décembre 2011.

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible :

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.
- Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 mètres minimum à la bordure du trottoir.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et être conçus afin de permettre un raccordement au réseau public d'eau usée, lorsque celui-ci aura été réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
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 cas d'absence de réseau pluvial, rejetées dans un épandage dimensionné d'après une étude hydrogéologique basée sur une pluie de fréquence trentennale.
 En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires municipaux en vigueur.

Divers

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.
- Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe

de la voie d'au moins 15 mètres.

- Des implantations différentes peuvent être admises :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter en recul ou à l'alignement,
 - Dans le cas d'implantation de garages, lorsqu'ils sont édifiés :
 - en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Dans ce cas ils pourront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres de l'alignement. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité devra être assurée par des pans coupés à 45°.
 - En contrebas des voies, ils pourront être implantés dans une bande de 5 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au minimum à 5 mètres, des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter en recul ou sur les limites.
- 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 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UEa : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

Secteur UEa1 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

Secteur UEb : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

Secteur UEc : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

Secteur UEd : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

Secteur UEe : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

Pour les équipements publics admis dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Zone UE à l'exclusion du sous-secteur UEa1:

La hauteur absolue :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

- La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1.
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres et R+2.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction mesurée dans les conditions fixées ci-dessus, ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur frontale est fixée à 11 mètres.

La surélévation des constructions :

La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 5 m des limites séparatives est interdite.

Sous-secteur UEa1:

La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

Elle ne peut excéder 7 mètres et R+1 avec une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.

La hauteur frontale n'est pas règlementée.

Tous secteurs :

- **Talus / remblais et murs de soutènement** : la hauteur des talus, remblais et murs de soutènement, ne pourra excéder 2 mètres à partir du sol naturel existant ou excavé pour la réalisation du projet.

Cette règle ne s'applique pas aux projets publics d'intérêt général.

- **Piscines** : la hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**Dispositions générales :**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Dispositions particulières :

- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les clôtures sont constituées d'un mur bahut, de préférence en pierre, d'une hauteur de 60 cm surmonté d'un grillage et doublé d'une haie réalisée avec des essences locales. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.
Les clôtures pleines ou les murs pourront être admis lorsque leur implantation est justifiée par une nuisance avérée (bruit, co-visibilité...) et à condition de leur intégration harmonieuse dans le

paysage.

- Les murs de soutènement et de clôture, suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, seront en pierres apparentes ou enduits.
- Les raccordements EDF, téléphone, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.

Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- **Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêture,**
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,

Les éléments remarquables du patrimoine architectural identifiés sur le plan de zonage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié comme "élément bâti remarquable" et donc faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute altération des éléments d'architecture qui constituent leur caractéristique et leur identité.

L'harmonie entre les détails architecturaux de la façade, la couleur, les différents éléments du bâtiment (ouvertures, fermetures, toitures, enduits, couleurs, ...) devra être respectée.

Tout projet d'aménagement ou de construction situé à proximité immédiate ou en continuité des "éléments remarquables du patrimoine architectural" doit être conçu et réalisé de manière à mettre en valeur cet élément remarquable, sans porter atteinte à son identité et son caractère.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. 50% des aires de stationnement créées devront être couvertes.
- Les établissements d'enseignement : 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif
- Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les bâtiments recevant du public autres que les établissements d'enseignement, hospitaliers et para-hospitaliers : 1 aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum.

Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements scolaires :

- 1 place pour 12 personnes.

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

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 80 m² de terrain. Les arbres devront être regroupés en bosquet quand leur espèce le permet.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Toutefois, si pour des raisons techniques, un arbre doit être abattu, ou encore, si un arbre est détérioré ou mort, il devra être remplacé avec des essences locales.
- Les voies d'accès privatives ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables.

Secteur UEa et UEb : 60% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.

Secteurs UEc, UEd et UEe : 80% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.

Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, des coupes ou l'abattage d'arbres peuvent être réalisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons de sécurité et que, dans tous les cas, chaque arbre soit remplacé par une espèce identique en taille (hauteur) et couronne végétale.

Dans ces éléments de paysage à préserver :

- sont autorisés les accès privatifs à condition que leur aménagement n'entraîne pas l'abattage des arbres existants. Si pour des raisons techniques ou phytosanitaires, les arbres existants devraient être abattus, ils devront être remplacés nombre pour nombre par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur.
- dans les sites de restanques, les murs de pierres situés hors de l'emprise des constructions et des voies et accès privatifs ne pourront être détruits. Toutefois, en cas de destruction ou de dégradation accidentelle, ils devront être reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage,...).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet