



Etablissement Public Foncier Provence Alpes  
Côte d'Azur  
Immeuble le Noailles  
62/64 la Canebière  
CS 10474  
13207 MARSEILLE cedex 01

MATRE D'OUVRAGE

## Aménagement du site Jeanne d'Arc Commune de Menton

### C - Dossier de mise en compatibilité du PLU de Menton

#### 2. Pièces du PLU mises en compatibilité

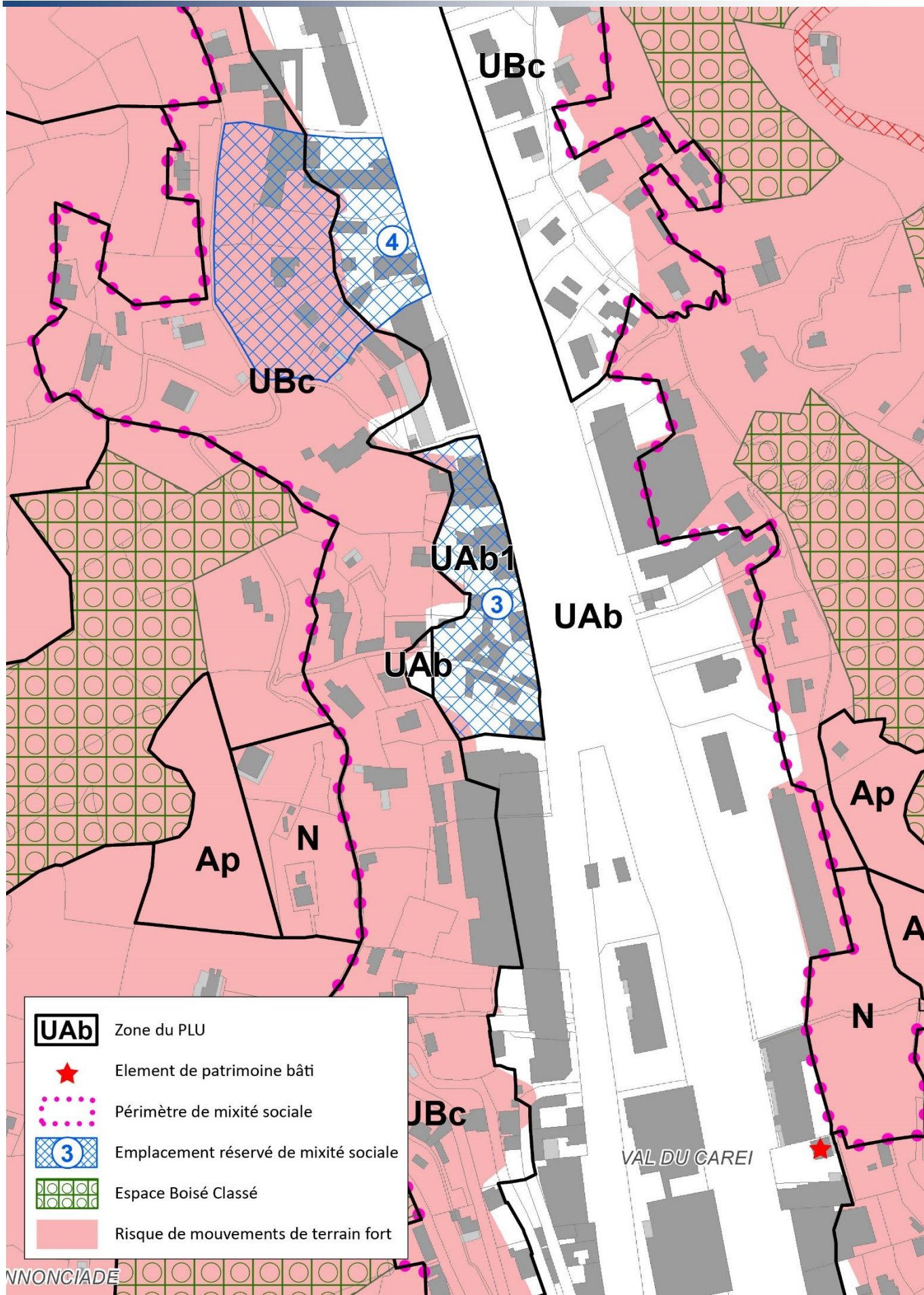


TPF ingénierie  
Dpt Procédures Règlementaires et Foncières  
Space B - 208/212 bd du Mercantour  
CS81061  
06201 NICE CEDEX 3  
T. 04.93.27.86.52

INGENIERIE

## **I - PLAN DE ZONAGE MIS EN COMPATIBILITE**

Voir extrait en page suivante.



<b>UAb</b>	Zone du PLU
★	Element de patrimoine bâti
⋯	Périmètre de mixité sociale
3	Emplacement réservé de mixité sociale
⊗	Espace Boisé Classé
■	Risque de mouvements de terrain fort

**Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité**

Echelle : 1/2 000<sup>ème</sup> - Source : Mairie de Menton



## II - REGLEMENT MIS EN COMPATIBILITE

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UA comprend deux secteurs :*

*- Le secteur UAa correspond au centre-ville XIXème ainsi qu'aux espaces urbains denses, situés le long du littoral mentonais et de Garavan, dont le caractère architectural doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*

*- Le secteur UAb correspond aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial doivent être également préservés.  
Le sous-secteur UAb1 correspond au secteur Jeanne d'Arc.*

#### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :**

##### Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les changements de destination des hôtels à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

##### **Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UA2 ci-dessous.

#### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les changements de destination des hôtels, résidences hôtelières ou résidences de tourisme de moins de 20 chambres ou de ceux situés au Nord de la voie ferrée ou de ceux situés dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation, à la condition impérative que ces changements de destination n'aient pas pour conséquence de modifier le surclassement de la commune de Menton ;
- Les changements de destination des hôtels à des fins d'équipements collectifs d'intérêt général (bureaux liés à des services publics par exemple) ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

**Dans la zone UAb1 :**

Au sein de la zone UAb1, l'exhaussement des voiries n'est pas autorisé, afin ne pas modifier les écoulements de ce secteur.

**Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

***Dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global définis en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules sont autorisées :***

- Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les annexes et les garages d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

***La zone UA comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.***

***La zone UA comprend des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.***

***Elle comprend par ailleurs des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.***

**ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

**ARTICLE UA 4 –DESERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.

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

**Autres réseaux :**

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

**ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****Dans le secteur UAa :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées.

**Dans le secteur UAb :**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite de l'alignement, soit à au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou projetées. Non réglementé en UAb1.

**Dans l'ensemble de la zone UA :**

Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.

Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.

Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

Les ouvrages publics et techniques ainsi que les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

**ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative.

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans la zone UAb, la distance séparant deux constructions doit être au moins égale à 8m. Non réglementé en UAb1.

Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.

Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****Pour la zone UAa :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

**Pour la zone UAb :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière et à 70% de l'unité foncière dans le sous-secteur UAb1.

Pour les ouvrages publics et techniques, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

En zone UAb, afin de rompre avec le caractère linéaire des constructions existantes le long des voies, il sera privilégié des formes et implantations multiples de constructions sur l'unité foncière. La façade principale d'une construction ne pourra excéder 35 mètres. Cette règle ne s'applique pas au sous-secteur UAb1.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS****Dans le secteur UAa :**

La hauteur frontale des constructions est fixée à 22 m (R+6).

**Dans le secteur UAb :**

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 22 m (R+6).

Dans le sous-secteur UAb1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 22 m (R+6).

Cette hauteur pourra être portée à 25 m dans le cas de la réalisation d'un 7ème étage en retrait à 45° par rapport au nu de la façade.

La hauteur de la construction pourra être augmentée d'1,70 m maximum nécessaire à la réalisation des ouvrages techniques.

**Dans l'ensemble de la zone UA :**

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur bahut est obligatoire. Il ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder le mur existant.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de 2 voies, il devra être aménagé, pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

**ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

**Les façades***Devantures et vitrines*

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

*Éléments décoratifs*

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

**Les saillies**

Les constructions formées en encorbellement telles que loggia et balcon fermé sont interdites en saillie sur l'alignement, mais autorisées dans le cas où l'immeuble est implanté en retrait de l'alignement.

Les saillies doivent être situées à au moins 5 m au-dessus du sol. Elles sont limitées à 2 m et n'excéderont pas 1,20 m en surplomb du domaine public. Les saillies ne sont pas réglementées en zone UAb1.

Les climatiseurs doivent être encastrés ou masqués par un coffrage.

**Les toitures**

Excepté dans le sous-secteur UAb1, les toitures terrasses sont interdites. Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum.

Dans le sous-secteur UAb1, les toitures terrasses non accessibles sont autorisées, la couverture et la pente des dites toitures seront en harmonie avec l'architecture proposée.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées de haie vive, soit à barreaudage à claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

**Prescriptions relatives aux constructions remarquables à protéger identifiées au document graphique et à l'annexe 15, en application des articles L.151-19 et R.123-11 h<sup>5</sup> du Code de l'urbanisme.**

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales d'ordre général définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. Ils doivent également :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les frises, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

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



**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT****Dispositions générales :**

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

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Un arbre de haute tige à partir d'essences locales sera planté pour quatre places de stationnement extérieur créées.

**Dispositions particulières :**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :

. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,

. Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

- Pour les établissements hospitaliers : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les établissements d'enseignement :

o Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.

o Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.

- Pour les restaurants, cafés :

o **Dans le secteur UAa** : non réglementé,

o **Dans le secteur UAb** :

▪ En cas de changement de destination : non réglementé,

▪ En cas de création : 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.

- Pour les commerces :

o **Dans le secteur UAa** : non réglementé,

o **Dans le secteur UAb** : 2 places par établissement de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 4 personnes accueillies.

*Stationnement pour les 2 roues*

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.

#### *Stationnement des véhicules hybrides*

Une place de stationnement pour véhicule hybride pour 30 places de stationnement traditionnel.

Pour les aménagements des constructions existantes, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1. Les Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

**Pour la zone UAa**, un coefficient de végétalisation est fixé à 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

**Pour la zone UAb**, un coefficient de végétalisation est fixé à 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

**Pour la zone UAb1**, un coefficient de végétalisation est fixé à 5% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

#### **3. Arbres à planter**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts à aménager

- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts à aménager

- Les citronniers doivent représenter au moins 50% de la totalité des arbres à planter.

- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

**4. Arbres existants à conserver**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment).

Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.

Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

Non règlementé en UAb1.

**5. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et à l'annexe 15, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :**

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (4. Arbres existants à conserver).

Dans les parcs et jardins remarquables identifiés sur le plan de zonage, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du parc ou du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;

- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...) ;

- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

**6. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :**

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

**7. Les terrains cultivés à protéger** délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé. Dans le sous-secteur UAb1, les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

**III -LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE MIS EN COMPATIBILITE**

N° d'opération identifiée	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire	Répartition globale projetée de l'opération
3	Jeanne d'Arc	Parcelles n° AK 436, 398, 397, 396, 388, 387, 327, 285, 284, 283, 275, 274, 514, 513, 270, 271, 272, 290, 326.	≈ 4 200 m <sup>2</sup>	Commune	- 35% LLS : 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 30% Accession à la Propriété Aidée (APA) - 35% Accession libre