

métropole
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

Laxou

Règlement

Modification
Septembre 2019

 **SCALEN** AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

SOMMAIRE

ANNEXE	5
TITRE I	
DISPOSITIONS GENERALES	13
TITRE II	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
CHAPITRE 1 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	21
CHAPITRE 2 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	31
CHAPITRE 3 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	43
CHAPITRE 4 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD	53
CHAPITRE 5 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	64
CHAPITRE 6 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR	74
CHAPITRE 8 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	84
TITRE III	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ...	94
CHAPITRE 1 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	96
CHAPITRE 2 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	104
TITRE IV	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..	108
CHAPITRE 1 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N	110
CHAPITRE 2 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N	114

Plan

Local

d'Urbanisme

de Laxou

ANNEXE

**Eléments explicatifs du contenu
du règlement du P.L.U.**

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 14 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

1 - PRINCIPES GENERAUX

➤ **La structure générale du règlement**

- . **Le titre I « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit.

L'article 4 de ce titre, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures**.

- . **Le titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines » et le titre III « Dispositions applicables aux zones naturelles »** comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

➤ **L'articulation des règles entre elles**

Pour être autorisée, une construction doit être **conforme à chacune des règles contenues** dans les articles 1 à 14 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc **cumulatives**. L'intitulé des 14 articles est le même pour toutes les zones (obligation imposée par arrêté ministériel).

Exemple typique : article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et article 10 « Hauteur maximum des constructions ».

➤ **Cas particulier de l'application des articles 1 et 2**

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur **destination** (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...).

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

➤ **La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »**

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ **Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles**

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- **les servitudes d'utilité publique** : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières.

Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les cartes d'aléas de risques naturels prévisibles, ...

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.

- **les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

- **les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.

- **les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées à posteriori, après contrôle de l'Administration.

Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

II - QUELQUES DEFINITIONS

- **Alignement** : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilité dans le règlement).

- **Limites séparatives** : (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

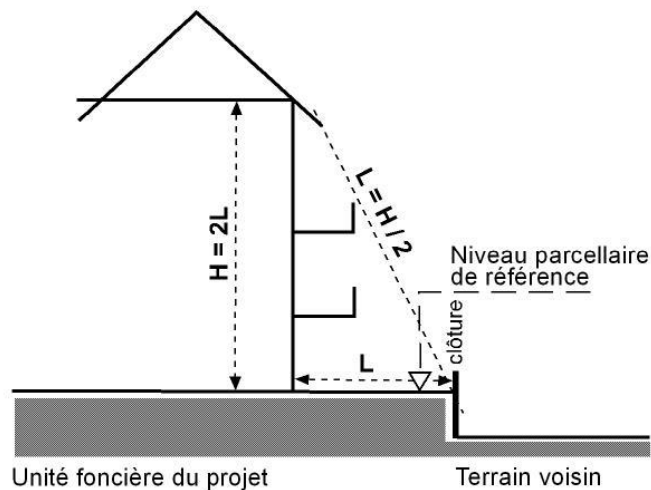
- **Emprise au sol** : (article 9)

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie qu'occupe la base en projection de ce bâtiment, tous débords et surplombs inclus.

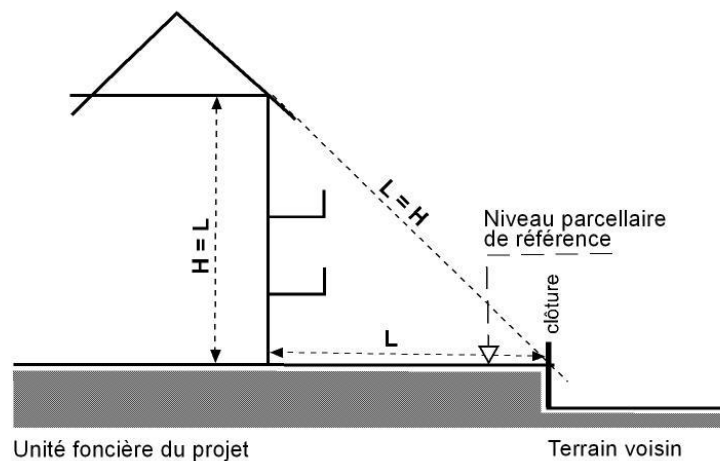
Hauteur relative : (article 7, 10)

On appelle hauteur relative (et parfois aussi « prospect »), le maximum de hauteur admissible en fonction de la distance du point de base de cette hauteur maximale à un point de référence donné.

1) Hauteur relative par rapport aux limites séparatives (article 7 ou article 10) dans une bande de 25 m



2) Au-delà de la bande de 25 m



Remarques : En vertu du principe du respect cumulatif des règles, énoncé précédemment, il faut combiner cette règle avec la règle de hauteur maximale absolue exprimée à l'article 10 : c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

III - REGIMES PARTICULIERS ATTRIBUES PAR LE P.L.U. A CERTAINS TERRAINS

➤ **Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**



« Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer » (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Conséquences sur le boisement :

- Le défrichage est interdit,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable expresse.

Conséquences sur les possibilités d'utilisation du sol :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (L. 130-1, alinéa 2 du Code de l'urbanisme).

➤ **Emplacements réservés**



Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition au meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.).

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laxou.

Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont les suivantes :

- **La zone UA**, qui correspond au centre traditionnel de la commune, correspondant au village ;
- **La zone UB**, constituée par les quartiers d'habitat traditionnels constitués de maisons de ville édifiés à la fin du 19^{ème} (rue de la République, boulevard de Hardeval, secteur coteaux) et au cours du 20^{ème} siècle. Cette zone comporte des secteurs UBa et UBb ;
- **La zone UC**, occupée par les quartiers pavillonnaires récents parmi lesquels les secteurs Haute Corvée; Observatoire, Asnée. Cette zone comporte des secteurs UCa et UCb ;
- **La zone UD**, recouvre les quartiers d'habitat collectif (secteurs Provinces, Champ-le-Bœuf) caractérisés par une hauteur de constructions et un volume important ainsi que des espaces libres en pied de parcelle, en rupture avec le tissu urbain traditionnel ;
- **La zone UE**, recouvre les principaux équipements d'intérêt collectif publics et privés de Laxou : Centre Psychothérapique de Nancy-Laxou, AFPA, lycée E. Héré, ... Cette zone comporte des secteurs UEa et UEb
- **La zone UR** correspond aux terrains faisant l'objet d'un processus de renouvellement urbain dont le parti d'aménagement est en cours de définition mais qui font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement. Cette zone comporte des secteurs URa (ancienne Institution Saint-Joseph), URb (Nouvelec) et URc (quartier NPRU des Provinces).
- **La zone UX**, zone d'activités à caractère commercial et tertiaire principalement situées sur les secteurs de la Grande Sapinière et du Champ-le-Bœuf. Cette zone comporte un secteur UXa (centre commercial La Cascade).

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III du présent règlement :

Sont classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

- **La zone 1 AU** est une zone dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme disposant de réseaux et voiries en périphérie immédiate et pouvant s'intégrer au tissu urbain existant. Cette zone correspond au secteur Derrière Sainte-Anne ;
- **La zone 2 AU** est une zone dont l'urbanisation est prévue à plus long terme et destinée à recevoir une vocation mixte à dominante d'habitat. Cette zone n'est pas réglementée, si bien que son urbanisation nécessite que le PLU soit au préalable modifié pour définir un parti d'aménagement. Ce type d'espace correspond au secteur Saint Arriant.

3 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement :

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont les suivantes :

- **La zone 1 N** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et constituée de forêts (bois des Fourasses, forêt de Haye) qui a vocation à préserver et valoriser les espaces non urbanisés.
- **La zone 2 N** : Ces zones ont pour principale vocation d'assurer la protection des espaces de coteaux de la commune. Il s'agit d'espaces naturels où sont parfois implantées des constructions, des habitations ou des axes de circulation mais qui ne peuvent accueillir de nouveaux équipements afin de conserver les espaces en l'état actuel.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Le secteur 2 Na** : il s'agit d'une zone d'espace vert en milieu urbain proche d'un espace naturel dans laquelle peuvent être implantées des équipements liés à l'entretien des sites et au logement des personnels.
- **Le secteur 2 Nb** : correspond aux zones de coteaux où des constructions et des habitations sont présentes dont la vocation naturelle et paysagère nécessite d'être conservée.

Article 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être accordé pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les parcs d'attractions

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Espace vert protégé :

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace, ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 6 m² d'emprise au sol ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

6.2 - Premier rang d'implantation dans une bande de 25 mètres :

Les constructions, à l'exception des constructions à usage commercial ou artisanal, ne sont autorisées que dans une bande de 25 m à partir de l'alignement de la voie ou de chacune des voies qui bordent l'unité foncière.

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions :

- La prescription graphique n° 1 impose d'implanter les constructions à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions devront être implantées en continuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.

Les prescriptions prévues au paragraphe précédent cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe précédent, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci dans une limite de 1,50 m. Elle peut aussi se faire dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes pour permettre un raccordement avec les constructions voisines.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

6.3 - Second rang d'implantation au-delà de la bande de 25 mètres :

Des extensions des bâtiments existants sont possibles dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction principale existant à la date de révision du PLU.

Toutefois, des constructions nouvelles peuvent être autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 25 m, à condition qu'elles n'aboutissent pas à la création d'un nouveau logement et qu'elles aient une emprise au sol inférieure à 6 m² et 3 m de hauteur.

La construction de piscines découvertes d'une superficie de 70 m² maximum est autorisée au delà de la bande des 25 m.

6.4 - Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Premier rang d'implantation dans une bande de 25 mètres :

Cette bande est mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée. Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

Pour les parcelles concernées par la prescription graphique n° 1, une continuité de limite à limite est obligatoire :

- Dans la bande de 25 m définie précédemment et pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article UA 6, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain ;
- Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Second rang d'implantation au-delà de la bande de 25 mètres :

Au-delà de la bande de 25 m visée précédemment, les constructions doivent être implantées en retrait de chaque limite séparative avec un recul égal à la demi-hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 3,5 m. Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative si elles s'adossent à un bâtiment existant.

7.3 - Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, une variation de 1,50 m à la hauteur des constructions peut être admise uniquement pour permettre un meilleur raccord avec les constructions voisines.

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article UA 11 : Aspect extérieur

11.1 – Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescription spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à leur conservation des perspectives monumentales.

La pose en toiture–couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra respecter l'intégrité des éléments.

11.2 - Toitures :

- Faîtage et égouts de toiture doivent être parallèles (ou proches de la parallèle) à la rue. La toiture doit avoir deux pans et aura la même pente que les constructions voisines et en tout état de cause une pente comprise entre 20° et 30°. Les saillies sur les toitures ne sont pas autorisées. Les matériaux de toitures doivent avoir des formes et colorations proches de l'existant (couleur terre cuite), à l'exception des bâtiments publics qui peuvent avoir une toiture de couleur ardoise. Les châssis de toit devront être alignés, dans la mesure du possible, sur les baies du niveau inférieur et de taille 80x100 maximum.

11.3 – Façades :

- Les façades doivent être conçues sur le principe du mur plan percé de baies rectangulaires qui pourront être accompagnées d'encadrement saillant. Les fenêtres seront plus hautes que larges. Les saillies de balcons sont tolérées mais ne peuvent excéder les saillies existantes dans la zone.
- Pour les façades sur domaine public ayant plus de 10 mètres de long un traitement architectural doit permettre, par une modénature adaptée, une meilleure intégration au rythme étroit des façades traditionnelles existantes.
- Les façades, leurs modénatures, leurs matériaux et leurs couleurs présenteront un aspect le plus proche possible des façades traditionnelles de la zone. Tous les éléments de modénature participant à la composition des façades (encadrement de pierre de taille par exemple) doivent être conservés.
- Tous les murs maçonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.
- Les volets battant ou persiennes existants doivent être conservés et/ou restaurés si besoin. Les châssis doivent être posés en ménageant un tableau.
- Les façades et devantures des commerces devront rechercher une parfaite intégration aux façades des immeubles du quartier.

11.4 – Clôtures

Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels doivent être conservées et restaurées, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Leur modification doit être traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant.

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.5 - Règles relatives aux climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques, caissons de volets roulants, ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une modification ainsi que dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Constructions à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- **Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- **Etablissements industriels :**
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- **Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Hôtels et restaurants :**
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- **Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :**
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

▪ Etablissements d'enseignement :

- 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

• construction à usage d'habitation :

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

▪ construction à usage de bureaux :

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
- A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

▪ construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est totalement ou partiellement concernée par des aléas mouvements de terrain, chutes de masses rocheuses, risques miniers et ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Dispositions générales

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Dans l'espace vert protégé ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3 m de hauteur hors tout et 6 m² d'emprise au sol ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

6.2 - Premier rang d'implantation dans une bande de 25 mètres :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions dans une bande de constructibilité de 25 m de profondeur maximum :

- La prescription graphique n°1 impose d'implanter les constructions à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions devront être implantées en continuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- La prescription graphique n°2 impose d'implanter les constructions à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions pourront être implantées en discontinuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- La prescription graphique n°4 impose d'implanter les constructions en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions devront être implantées en continuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- La prescription graphique n°5 impose d'implanter les constructions en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions pourront être implantées en discontinuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- La prescription graphique n°7 permet d'implanter les constructions soit à l'alignement soit au recul de l'implantation de l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.

Les prescriptions prévues au paragraphe précédent cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe précédent, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions peut se faire dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes pour permettre un raccordement avec les constructions voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 - Second rang d'implantation au delà d'une bande de 25 mètres :

Des extensions des bâtiments existants sont possibles dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction principale.

Toutefois, des constructions nouvelles peuvent être autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 25 m, à condition qu'elles n'aboutissent pas à la création d'un nouveau logement et qu'elles aient une emprise au sol maximale de 6 m² et qu'elles ne dépassent pas 3 m de hauteur.

La construction de piscines découvertes d'une superficie de 70 m² maximum est autorisée.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Premier rang d'implantation dans une bande de 25 mètres :

Cette bande est mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée. Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

Pour les parcelles concernées par les prescriptions graphiques n° 1 et n° 4, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain, excepté les extensions, adjonctions et modifications ne donnant pas sur le domaine public qui peuvent s'adosser à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit à une distance qui, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Second rang d'implantation au-delà de la bande de 25 mètres :

Au-delà de la bande de 25 m visée précédemment et dans une limite de profondeur de 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait de chaque limite séparative avec un recul égal à la demi-hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3,5 m. Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative si elles s'adossent à un bâtiment existant.

7.3 - Exceptions :

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 250 m² : pas de prescription

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².

Article UB 10 : Hauteur des constructions

A- En secteur UB :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m à l'égout de toiture et 15 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...

B- En secteur UBa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...

Pour les constructions situées en contrebas de la rue du Plateau, la hauteur au faîtage, toutes superstructures comprise, ne pourra dépasser de plus de 1,10 m le niveau du trottoir.

C- En secteur UBb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...

La hauteur en tout point des abris de jardin est limitée à 3 m.

D- Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1- Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra respecter l'intégrité des éléments.

11.2 - Règles applicables aux constructions en bordure du domaine public :

- Façades

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent pour les constructions en limites des voies publiques suivantes :

- ❖ Rue Raymond Poincaré, côté pair du n° 4 au n° 92 ; côté impair du n°5 au n° 89 ;
 - ❖ Boulevard Emile Zola ; côté air du n° 2 au n° 136 (excepté les n° 104 à 112) ; côté impair du n° 1 au n° 153 ;
 - ❖ Boulevard du Maréchal Foch, côté pair du n° 2 au n° 36 ;
 - ❖ Avenue Sainte-Anne, côté pair du n° 2 au n° 40, côté impair du n° 1 au n° 53.
-
- Tous les murs façonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.
 - Tous les éléments de modénature participant à la composition des façades (encadrements de pierre de taille, faïences, décors Art Déco, etc...) doivent être conservés.
 - Les volets battant ou persiennes existants doivent être conservés et/ou restaurés si besoin. Les châssis doivent être posés en ménageant un tableau.

En dehors des voies publiques citées précédemment :

- Clôture

- La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.4 - Règles relatives aux climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques, caissons de volets roulants, ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une modification ainsi que dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou une ligne structurante

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Constructions à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- **construction à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- **construction à usage de bureaux :**
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
 - A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- **construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- **construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- **établissement d'enseignement du 1er degré :** 2 emplacements par classe ;
- **établissement d'enseignement du second degré :** 6 emplacements par classe ;
- **construction à usage d'hôtellerie et de restauration :**
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain, chutes de masses rocheuses et des risques miniers. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Règles générales :

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

6.2 - Premier rang d'implantation dans une bande de 25 mètres :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions dans une bande de constructibilité de 25 m de profondeur maximum :

La prescription graphique n°5 impose d'implanter les constructions en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions pourront être implantées en discontinuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.

La prescription graphique n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

A défaut de prescription reportée sur le document graphique, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

Dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU et ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

- En secteur UCa :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ceux deux points ($L >$ ou égal à H).

- En secteur UCb :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

6.2 - Second rang d'implantation au delà d'une bande de 25 mètres :

Des extensions des bâtiments existants sont possibles dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction principale.

Toutefois, des constructions nouvelles peuvent être autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 25 m, à condition qu'elles n'aboutissent pas à la création d'un nouveau logement et qu'elles aient une emprise au sol maximale de 6 m² et qu'elles ne dépassent pas 3 m de hauteur.

La construction de piscines découvertes d'une superficie de 70 m² maximum est autorisée.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles générales :

En secteurs UC et UCb, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit à une distance qui, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché, doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions devront être implantées à 1,5 m minimum de l'axe des voies et cheminements piétons.

7.2 - En secteur UCa :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3 - Exceptions :

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².

Article UC 10 : Hauteur des constructions

La hauteur en tout point des abris de jardin est limitée à 3 m.

A- Règles générales :

▪ En secteur UC et UCa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.

▪ En secteur UCb :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'égout de toiture et 13 m au faîtage.

Pour les constructions situées en contrebas de la rue du Plateau, la hauteur au faîtage, toutes superstructures comprise, ne pourra dépasser de plus de 1,10 m le niveau du trottoir.

B- Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article UC 11 : Aspect extérieur

11.1- Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La pose en toiture–couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

11.2 - Façades

Pour les constructions en limites des voies publiques :

- Tous les éléments de modénature participant à la composition des façades (encadrements de pierre de taille, faïences, décors Art Déco, etc...) doivent être conservés.
- Les volets battant ou persiennes existants doivent être conservés et/ou restaurés si besoin. Les châssis doivent être posés en ménageant un tableau.
- Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Tous les murs maçonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.

11.3 - Clôtures

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.4 - Règles relatives aux climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques, caissons de volets roulants, ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre

d'une réhabilitation ou d'une modification ainsi que dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UC 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou une ligne structurante

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5,
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux :
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
 - A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 35 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain et chutes de masses rocheuses. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions :

- La prescription graphique n°5 impose d'implanter les constructions en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions pourront être implantées en discontinuité des bâtiments des parcelles bâties contigües.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, l'implantation des constructions doit se faire en recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant. Cette prescription est portée à 10 m le long de l'avenue de l'Europe.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions nouvelles de plus de 3 mètres de hauteur, le retrait est obligatoire. La distance à observer doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit $L > H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications, d'adjonctions ou d'extensions de faible ampleur portant sur des constructions existant à la date de révision du PLU.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de création de sas en pied d'immeuble ou de construction assimilable.

Les bâtiments de moins de 3 m de hauteur peuvent être implantés en limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës de plus de 3 mètres de hauteur doivent respecter en tout point une distance minimale de 6 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UD 10 : Hauteur des constructions

10.1 - Règles générales :

Pour les constructions situées à l'intérieur d'une zone d'habitat homogène et présentant une même typologie, la hauteur admise pour les constructions qui font l'objet d'une demande de permis de construire est celle des constructions voisines existantes à la date de révision du PLU.

Pour les constructions ne s'inscrivant pas dans la volumétrie générale de la zone, la hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises.

10.2 - Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article UD 11 : Aspect extérieur

11.1- Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra respecter l'intégrité des éléments.

Tous les murs maçonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.

11.2- Clôtures

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.3 - Règles relatives aux climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques, caissons de volets roulants, ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une modification ainsi que dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UD 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou une ligne structurante

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Constructions à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux :
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
 - A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 25 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des aléas miniers, mouvements de terrain, chutes de masses rocheuses et ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal et industriel.
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.

Article UE 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.
- Les constructions à usage d'hébergement et d'hôtellerie liés à la vocation ou l'utilisation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3 - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A- Règles générales :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription graphique n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

A défaut de prescription reportée sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou de la limite de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant.

Dans le cas de modifications, d'adjonctions ou d'extensions de faible ampleur portant sur des constructions existant à la date de révision du PLU et ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de l'immeuble principal.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul minimum de 15 m doit être observé par rapport à la limite des espaces boisés classés. Cette règle ne s'applique pas en secteur UEa.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

B- Exceptions :

Les équipements publics prévues dans le NPRU des Provinces peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement des voies.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A- Règles générales :

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée, à l'exception du secteur UEa où les constructions doivent obligatoirement être en recul.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 6 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

B- Exceptions :

Les équipements publics prévues dans le NPRU des Provinces peuvent s'implanter en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : Hauteur des constructions**A- Règles générales :**

- Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception des secteurs UEa et UEb :

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout de toiture et 20 m au faîtage ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises.

- Dans le secteur UEa :

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 m au faîtage ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises.

- Dans le secteur UEb :

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture et 15 m au faîtage ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises

B- Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements sportifs.

Article UE 11 : Aspect extérieur**11.1 – Dispositions générales :**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

La pose en toiture–couverture d’installations relatives à la production d’énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

11.2 - Clôtures

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n’excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d’un dispositif à claire-voie.

11.3 - Façades

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l’objet d’un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Tous les murs maçonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.

Article UE 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d’extension, le nombre d’emplacements exigibles se calcule sur l’ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l’importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d’emplacements :

Le nombre d’emplacements exigible est arrondi :

- à l’unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l’unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou une ligne structurante

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d’une ligne de transport en commun en site propre ou d’une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d’habitation est réduite de 20 %.

Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5,
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.
- Etablissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux :
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
 - A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,

- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 15 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé, à l'exception des équipements sportifs..

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UR 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts de toute nature ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UR 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Cahier des Orientations Particulières d'Aménagement), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article UR 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UR 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions :

- La prescription graphique n°5 impose d'implanter les constructions en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue. Les constructions peuvent être implantées en discontinuité des parcelles bâties contigües ;

- La prescription graphique n°7 permet d'implanter les constructions soit à l'alignement soit au recul de l'implantation de l'une ou l'autre des parcelles bâties contigües ou non.
- La prescription graphique n°8 impose d'implanter les constructions à la limite ou en retrait de la marge de recul

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé s'y substituant.

Dans le secteur URa et URb, les constructions devront être implantées à 1,5 m minimum de l'axe des voies et cheminements piétons.

Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dans le secteur URa :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de limites séparatives. Dans le cas d'un recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3m.

7.2 – Dans le secteur URb :

- **Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'Avenue de la Libération :**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de limites séparatives. Dans le cas d'un recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3m.

- **Au delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'Avenue de la Libération :**

Les constructions doivent être implantées en recul de limites séparatives selon le principe suivant :

- $L = H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 – Dans le secteur URc :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de limites séparatives.

Article UR 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UR 9 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article UR 10 : Hauteur des constructions

10.1 – Hauteur absolue :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 15 m à l'égout de toiture et 18 m au faîtage.

En secteur URb : au-delà d'une bande 25 m comptée à partir de l'avenue de la Libération la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage.

10.2 – Exceptions :

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article UR 11 : Aspect extérieur

11-1 - Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

Tous les murs maçonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.

11.2 - Clôtures

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.3 - Règles relatives aux climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques, caissons de volets roulants, ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une modification ainsi que dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UR 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou une ligne structurante

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Constructions à usage d'habitation :**

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- **construction à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- **construction à usage de bureaux :**
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
 - A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- **construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- **construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- **établissement d'enseignement du 1er degré :** 2 emplacements par classe ;
- **établissement d'enseignement du second degré :** 6 emplacements par classe ;
- **construction à usage d'hôtellerie et de restauration :**
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UR 13 : Espaces libres et plantations

7.1 – Dans les secteurs URa et URb :

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 35 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé dont 15% aménagés en pleine terre.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

7.2 – Dans le secteur URc :

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UR 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 8

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain et chutes de masses rocheuses. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UX 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sols accordées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions :

- la prescription graphique n°2 impose d'implanter les constructions à l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant. Les constructions pourront être implantées en discontinuité des bâtiments des parcelles bâties contiguës.
- la prescription graphique n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1 - Dans l'ensemble de la zone UX en dehors du secteur UXa :

A défaut de prescription reportée sur le document graphique, les constructions doivent respecter :

- un retrait minimum de 15 m au bord de la chaussée de l'avenue des quatre vents, de l'avenue du Bois Groné et des espaces boisés classés ;
- un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de la Résistance (RD 400) ;
- un retrait minimum de 5 m pour les autres voies ainsi que pour les aires de stationnement de plus de 5 places le long de la rue de la Sapinière ;

Le long de la rue du Saulnois, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul d'1 m maximum.

6.2 - Dans le secteur UXa :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul du domaine public.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UX, une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Les constructions devront être implantées à 1,5 m minimum de l'axe des voies et cheminements piétons.

7.2 - Dans la zone UX en dehors du secteur UXa :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives selon la norme suivante :

- $L = H/2$ des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 3 m

Pour les unités foncières situées le long de la rue du Saulnois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives.

7.3 - Dans le secteur UXa :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou de travail doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de

45° au-dessus du plan horizontal. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Article UX 9 : Emprise au sol

9.1 - Dans la zone UX en dehors du secteur UXa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

9.2 - Dans le secteur UXa :

Pas de prescription

Article UX 10 : Hauteur des constructions

10.1 - Dans la zone UX en dehors du secteur UXa :

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 16 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les constructions existant à la date de révision du PLU, un dépassement de hauteur peut être admis pour des motifs techniques, tels que création de toiture, installation de machinerie, ...

10.2 - Dans le secteur UXa :

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.3 - Dans l'ensemble de la zone UX :

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UX 11 : Aspect extérieur

11.1 – Aspects généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les plans masses des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockages sur la façade opposée à la façade donnant sur les voies principales. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

Le long de la rue de la Sapinière, les clôtures devront être à dominante végétale.

La pose en toiture–couverture d’installations relatives à la production d’énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie.

Tous les murs maçonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.

Article UX 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d’emplacements :

Le nombre d’emplacements exigible est arrondi :

- à l’unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l’unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou une ligne structurante

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d’une ligne de transport en commun en site propre ou d’une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d’habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l’accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- **construction à usage d'habitation :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- **construction à usage de bureaux :**
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
 - A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- **construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- **construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- **établissement d'enseignement du 1er degré :** 2 emplacements par classe ;
- **établissement d'enseignement du second degré :** 6 emplacements par classe ;
- **construction à usage d'hôtellerie et de restauration :**

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 15 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

Cette prescription ne s'applique pas en secteur UXa.

Les dépôts et aires de stockage seront masqués par des haies à feuillage persistant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'activités industrielles, artisanales et commerciales
 - de bureaux et de services
 - d'hôtellerie et de restauration
 - d'activités agricoles
- Les carrières
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Cahier des Orientations Particulières d'Aménagement), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés

Les constructions devront remplir des critères de performance énergétique renforcée et présenter, en moyenne, une consommation globale d'énergie primaire correspondant 50 KWh / m² / an.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif). Avant leur rejet dans le réseau, elles pourront faire l'objet d'un traitement écologique.

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², le débit de fuite autorisé est fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les autres cas, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire mais le pétitionnaire doit obligatoirement utiliser les techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, parmi lesquelles :

- l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage (uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Tout type d'installations d'équipements de production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) est autorisé.

Article 1 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées à 1,5 m minimum de l'axe des voies et cheminements piétons.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

Dans le cas d'un recul, celui-ci ne peut être inférieur à 3 m.

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 – Règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas dépassée 9m à l'égout de toiture et 12m au faîtage.

10.2 – Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur

11.1- Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie, la pose en toiture–couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée ainsi que l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie.

La réalisation de toitures-terrasses est autorisée, celles-ci devant être obligatoirement végétalisées et entretenues.

Tous les murs maçonnés (hors pierres de taille) doivent être crépis.

11.2- Clôture :

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

11.3 - Règles relatives aux climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques, caissons de volets roulants, ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une modification ainsi que dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article 1 AU 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,

- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.
- Etablissements d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
 - 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux :
 - Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 75 m²,
 - A partir de 75 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,

- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher ;
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts non imperméabilisés.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'activités industrielles, artisanales et commerciales
 - de bureaux et de services
 - d'hôtellerie et de restauration
 - d'activités agricoles
- Les carrières
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs,

ARTICLE 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article 2 AU 3 : Accès et voirie**

Pas de prescription.

Article 2 AU 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 2 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement.

Article 2 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

Article 2 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 2 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2 AU 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 2 AU 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article 2 AU 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N

Cette zone est concernée par :

- des aléas miniers,
- des aléas mouvement de terrains,
- des aléas chutes de masses rocheuses,
- la présence de cavités.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous condition en article 2.

Article 1 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les modifications, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.
- Dans les espaces boisés classés, les modifications des bâtiments existants sans changements volumétriques.
- Les constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 N 3 : Accès et voirie

Pas de prescription.

Article 1 N 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 1 N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques.

Article 1 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

Article 1 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pas de prescription.

Article 1 N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs ne doit pas dépasser 20 m².

Article 1 N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs ne doit pas dépasser 3 m.

Article 1 N 11 : Aspect extérieur

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

Article 1 N 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N

Cette zone est concernée par des aléas miniers, des risques mouvements de terrain, chutes de masses rocheuses et cavités. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 N 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous condition en article 2.

Article 2 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le secteur 2 N en dehors des secteurs 2 Na et 2 Nb :

- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à la remise en état paysagère des carrières ;
- Les aires de jeux et de sport à destination des enfants.
- Les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m² et de 3 m de hauteur maximum implantés à 30 m minimum des espaces boisés classés.

Dans le secteur 2 Na :

- Les aires de jeux et de sport à destination des enfants ;
- Les constructions nécessaires à l'entretien des parcs publics, jardins et espaces verts.

Dans le secteur 2 Nb :

- Le logement des personnels nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt ainsi que leurs annexes et dépendances ;
- Les abris de jardin d'une superficie de moins de 6 m² et de 3 m de hauteur implantés à 15 m minimum des espaces boisés classés ;
- Les modifications, extensions ou adjonctions des constructions à usage d'habitation dans une limite de 15% de la surface de plancher à la date de révision du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

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

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur les voies rapides et autoroutières ni sur les avenues des Quatre vents et du bois Gronée.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article 2 N 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article 2 N 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article 2 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Règles générales :

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

A défaut de prescriptions graphiques, les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 15 m de la limite d'emprise des voies rapides et autoroutières ;
- à 5 m de l'alignement des autres voies automobiles publiques ou privées.

6.2 – Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 2 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, à défaut d'être construit en limite séparative, toute construction doit observer un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article 2 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 2 N 9 : Emprise au sol

Les abris de jardin doivent présenter une emprise au sol de 6 m² maximum.

Article 2 N 10 : Hauteur des constructions

Pas de prescription.

Article 2 N 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone 2 N :

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels.

Article 2 N 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la surface de planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5,
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.5 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - o 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.7 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article 2 N 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement, sont aménagés en espaces verts.

Dans le secteur 2 Nb :

- Les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

