PLAN LOCAL D'URBANISME

Essey -lès-Nancy

Règlement

MODIFICATION DECEMBRE 2013

aduan
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE

Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne
49 boulevard d'Austrasie CS 20516 NANCY Cedex - Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 20 - aduan.fr

S O M M A I R E

TITRE 1
Dispositions Générales 5

TITRE 2
Dispositions applicables aux zones urbaines 11

Chapitre 1 : Zone UA 13
Chapitre 2 : Zone UB 23
Chapitre 3 : Zone UC 34
Chapitre 4 : Zone UD 43
Chapitre 5 : Zone UE 51
Chapitre 6 : Zone UF 59
Chapitre 7 : Zone UM 74
Chapitre 8 : Zone UR 81
Chapitre 9 : Zone UX 88

TITRE 3
Dispositions applicables aux zones à urbaniser 99

Chapitre 10 : Zone 1AUx 101
Chapitre 11 : Zone 2AU 108

TITRE 4
Dispositions applicables aux zones agricoles 111

Chapitre 13 : Zone A.....113

TITRE 5
Dispositions applicables aux zones naturelles 119

Chapitre 14 : Zone 1N.....121
Chapitre 15 : Zone 2N.....125

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Essey-lès-Nancy délimité par tireté entrecoupé de croix sur les plans :

N° 1 à 4 à l'échelle de 1/2000 ;

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 », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Zone UA

Cette zone recouvre le secteur de l'ancien village et les constructions réalisées le long de l'avenue Foch. Elle se caractérise par une plus forte densité. L'implantation des bâtiments est en continue ou en alignement des voies. C'est le centre d'Essey-les-Nancy.

Zone UB

Cette zone correspond à l'extension déjà ancienne autour du centre historique de la commune. Elle est constituée par les secteurs UBa et UBb.

UBa : ce secteur est situé à proximité de la polyclinique Louis Pasteur et du Parc Maringer. Il s'agit d'un tissu urbain moyennement dense et continu, constitué majoritairement de maisons de ville.

UBb : ce secteur regroupe les habitations situées à proximité du CREPS ainsi que celles localisées entre l'avenue de Brigachtal et la rue Roger Berin. Ce secteur est moins dense, on y recense encore des disponibilités foncières en cœur d'îlots.

Zone UC

Cette zone englobe les zones d'habitat pavillonnaire situées sur les coteaux au Nord Ouest de la commune et au Nord de la rue Roger Berin. Elle comprend deux secteurs UCa et UCb.

- UCa correspond au secteur situé dans le cône de vue du Haut Château.
- UCb correspond au périmètre d'un lotissement jardin situé au nord de la rue Roger Berin.

Zone UD

Cette zone s'applique aux secteurs où domine l'habitat collectif.

Zone UE

Cette zone correspond aux secteurs accueillant les principaux équipements de la commune : Creps, Polyclinique Louis Pasteur, maison de retraite Saint Joseph, collège Emile Gallé, Ecole Maternelle Sonia Delaunay, Ecole primaire Mouzimpré.
Elle comprend un secteur UEa correspondant au périmètre de l'aérodrome.
Elle comprend un secteur UEb correspondant à une partie de la clinique Louis Pasteur.

Zone UF

Cette zone correspond à la ZAC Saint Pie X. Elle est divisée en huit secteurs correspondant aux découpages qui existent dans la ZAC : UFa, UFb, UFc, UFd1, UFd2, UFd3, UFd4, et UFe.

Zone UM

Elle recouvre les anciens terrains à usage militaire. C'est une zone en cours de mutation.

Zone UR

C'est une zone de renouvellement urbain qui recouvre les anciens terrains militaires. Elle sera d'usages mixtes.

Zone UX

Cette zone englobe les secteurs de la commune à vocation principale d'activités. Elle est divisée en deux secteurs :

- UX correspond à la porte verte 1 (ZAC Pulnoy- Essey)
- UXa correspond au secteur d'activités situé à l'Est de la ville, de part et d'autre de la RD 674 ainsi que la zone de Cora
- UXb correspond à la porte verte 2 (ZAC Tronc qui Fume) et au secteur où sont implantés les magasins Intersport et King Jouet (ZAC des Longues Raies)

2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser 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.

Le PLU définit deux types de zones à urbaniser.

Zone 1 AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités située à l'Ouest de la voie d'Amezule (RD 83).

Zone 2 AU

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation mais selon des modalités non encore définies. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme. Plusieurs secteurs sont concernés par ce zonage :

- les terrains situés à l'Est et au Sud-ouest de la commune et qui s'intègrent au projet intercommunal des Plaines Rive Droite.
- les terrains situés au pied des coteaux (lieux dits dénommés Blanche Vigne Sud, Les Hollières, Le Renard, Pertuis Hasard).

Un sous-secteur 2 AUx a été identifié, destiné au développement d'activités économiques. La zone 2 AUx s'applique aux terrains situés au sud de la route d'Agincourt en entrée de ville.

3 - LES ZONES AGRICOLES « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.
Elle recouvre les terrains agricoles du Nord-Est du territoire communal.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « zones N »

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.

Zone 1N

Elle recouvre les vergers du Nord-Ouest du territoire communal.

Zone 2N

La zone 2N correspond aux zones boisées présentes sur la butte Sainte Geneviève.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs, figurent sur les documents graphiques.

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 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'activité agricole,
Les constructions à usage artisanal, industriels, d'entrepôts commerciaux,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les caravanes isolées,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux occupations du sol admises.

Article UA 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Pas de prescription.

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 en vertu de l'article 682 du Code civil 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.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3 mètres pour les accès desservant un ou deux logements,
- 5 mètres dans les autres cas.

Le long de l'avenue du Maréchal Foch, toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile et les accès seront établis où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux groupes de garages ou de parkings (ou aux garages ou parkings) ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 4 %.

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

En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En cas de création de voies automobiles publiques ou privées communes, la largeur minimale de la plate-forme doit être de :

- 9,5 m dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens
- 7 m dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

3.3 - Sentiers

Les chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont conservées.

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 cependant 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 ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UA 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 -

Les bâtiments doivent être implantés en ordre continu et dans l'alignement des façades, le long des rues suivantes :

- Avenue du Maréchal Foch,
- Avenue du Général Leclerc,
- Avenue Roosevelt,
- Rue du Four,
- Rue du Général Patton,

6.2 -

Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale pourra être implantée à l'alignement :

- du domaine public ou
- de l'une des façades existantes.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation obligatoires à l'alignement ne s'appliqueront qu'à la façade présentant un intérêt architectural.

6.3 -

Le long des autres voies, les bâtiments peuvent s'implanter en recul ou en alignement des voies non citées à l'article 6.1, ouvertes à la circulation automobile.

6.4 -

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins.

Pour les façades donnant sur le Chemin des Basses Ruelles, il sera autorisé d'édifier des constructions à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

Les constructions doivent être implantées en alignement de façades du côté impair.
Sur le côté pair les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe du Chemin des Basses Ruelles.

6.5 -

Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus, à condition que le faîtage des bâtiments à réaliser ne présente pas une hauteur supérieure à celui des immeubles déjà édifiés en façade.

6.6 -

Les extensions et les transformations des bâtiments existants ne respectant pas les règles précédentes sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

6.7 -

En cas de reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date de révision du PLU et implantée en limite du domaine public, l'implantation peut se faire à l'identique.

6.8 - Protection de cœur d'îlot

Lorsqu'une protection de cœur d'îlot est matérialisée par un espace vert protégé dans le 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 de cœur d'îlot.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisés que des abris de jardin ne dépassant pas 3.50 m de hauteur hors tout et 8 m² d'emprise au sol.

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

7.1 -

Les bâtiments peuvent s'implanter en alignement ou en recul des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au minimum égale à 3 mètres.

7.2 -

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes pourront être autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

7.3 -

Les abris de jardin annexes non accolés d'une superficie au sol inférieur à 8 m² et ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux 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.

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

Article UA 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article UA 10 : hauteur maximum des constructions

10.1 -

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout et 16 mètres au faîtage toutes superstructures comprises, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux en tous points.

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que : souches de cheminées et de ventilations, gardes corps, locaux techniques, superstructures de communications, etc.

10.2 -

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'agrandissement en hauteur. Cependant toute extension par rapport à l'existant sera soumise aux dispositions définies dans l'article UA 10.1.

Article UA 11 : aspect extérieur

11.1 -

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions 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 la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions de l'alinéa précédent s'appliquent également aux clôtures édifiées en limites séparatives.

11.2 -

Clôtures : les clôtures en limite du domaine public doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer par leurs matériaux et leur aspect de dissonance architecturale avec le cadre environnant. La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres.

11.3 -

Adaptation au sol : la hauteur des terres rapportées sera comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre.

11.4 -

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les bâtiments annexes et dépendances doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale.

11.5 -

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article UA 12 : stationnement

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 le cas énoncé ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle).

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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, 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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - 1 emplacement pour 2 chambres,
  - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
  - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
    - à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

Article UA 13 : espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Pour toute opération de construction, d'aménagement, 20% au minimum de la surface de terrain doit être laissée libre de toute construction ou d'infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée ou ne pas être imperméabilisée afin de faciliter la percolation ou la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Pas de prescription

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage industriel,
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Les entrepôts commerciaux,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UB 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère général de la zone,
Les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

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 en vertu de l'article 682 du Code civil 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.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3 mètres pour les accès desservant un ou deux logements,
- 5 mètres dans les autres cas.

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 est interdit.

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux groupes de garages ou de parkings (ou aux garages ou parkings) ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 4 %.

Le long de l'avenue du 69 ème Régiment d'Infanterie, toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile et les accès seront établis où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Le long des rues Marguerite des Prés, Pasteur, Aristide Briand, Lamartine, Verdun et Parmentier, toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile.
Les groupes de garages individuels ou parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile et les accès seront établis où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Les accès particuliers sur l'avenue de Brigachtal (ex déviation Saint-Max – Essey) sont interdits. Toutefois, des regroupements pourront être prévus et des accès en nombre limité et organisé pourront être autorisés.

Les accès sur les routes départementales (RD 33, RD 33a et RD 913), sont subordonnés à l'autorisation des services compétents. Ils pourront impliquer la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens,
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

3.3 - Sentiers

Les chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont conservées.

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 cependant 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 ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UB 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Dans la zone UBa

Toute construction nouvelle doit être implantée en ordre continu et dans l'alignement des façades.

6.2 - Dans la zone UBb

Toute construction nouvelle doit être implantée en ordre continu et dans l'alignement des façades le long des rues suivantes :

- Rue Roger Berin,
- Rue Kléber,
- Rue Patton.

Le long des autres voies, tout bâtiment doit être implanté à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue et à 2 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux vélos.

6.3 -

Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale pourra être implantée à l'alignement :

- du domaine public ou,
- de l'une des façades existantes.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

Lorsqu'une unité foncière possède plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation obligatoires à l'alignement ne s'appliqueront que sur une seule des façades.

6.4 -

Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus, à condition que le faîtage des bâtiments à réaliser ne présente pas une hauteur supérieure à celui des immeubles déjà édifiés en façade.

6.5 –

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins.

Pour les façades donnant sur le Chemin des Basses Ruelles, il sera autorisé d'édifier des constructions à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.
Les constructions doivent être implantées en alignement de façades du côté impair.
Sur le côté pair les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe du Chemin des Basses Ruelles.

6.6 -

Toute construction devra s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'axe du ruisseau Grémillon.

6.7 -

Les extensions et les transformations des bâtiments existants ne respectant pas les règles précédentes sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

6.8 - Protection de cœur d'îlot

Lorsqu'une protection de cœur d'îlot 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 de cœur d'îlot.
Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisés que des abris de jardin ne dépassant pas 3.50 m de hauteur hors tout et 8 m² d'emprise au sol.

6.9 - Dans l'ensemble de la zone UB

En cas de reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date de révision du PLU et implantée en limite du domaine public, l'implantation peut se faire à l'identique.

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

7.1 - Dans le secteur UBa

Les bâtiments peuvent s'implanter en alignement ou en recul des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au minimum égale à 3 mètres.

7.2 - Dans le secteur UBb

A l'arrière d'une bande de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article UB 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit L > H / 2) avec un minimum de 3 mètres.

7.3 -

Les extensions et les transformations des bâtiments existants ne respectant pas les règles précédentes sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

7.4 -

Les bâtiments annexes non accolés d'une superficie au sol inférieur à 8 m² et ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas 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.

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

Article UB 9 : emprise au sol

9.1- En secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

9.2- En secteur UBb

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

9.3 - Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Pas de prescription.

Article UB 10 : hauteur maximum des constructions

10.1 -

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage toutes superstructures comprises, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux en tous points.

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que : souches de cheminées et de ventilations, gardes corps, locaux techniques, superstructures de communications, etc.

10.2 – Dans le secteur UBa,

En second rang, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8,5 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

Article UB 11 : aspect extérieur

11.1 -

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.

Les prescriptions de l'alinéa précédent s'appliquent également aux clôtures édifiées en limites séparatives.

11.2 -

Clôtures : Les clôtures en limite du domaine public doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer par leurs matériaux et leur aspect de dissonance architecturale avec le cadre environnant. La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres.

11.3 -

Adaptation au sol : La hauteur des terres rapportées sera comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre.

11.4 -

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article UB 12 : stationnement

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 le cas énoncé ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle).

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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, 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.

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

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

- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
    - 1 emplacement pour 2 chambres,
    - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
    - à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article UB 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Pour toute opération de construction ou d'aménagement, 30% au minimum de la surface de terrain doit être laissée libre de toute construction ou d'infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée ou ne pas être imperméabilisée afin de faciliter la percolation ou la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain. 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 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone y compris le secteur UCb, sont interdits

Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Les entrepôts commerciaux,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone UCb, sont interdits

Les constructions à usage d'habitation,
Les constructions à usage de commerces,
Les constructions à usage de bureaux et de services,
Les constructions à usage d'artisanat,
Les constructions à usage hôtelier et de restauration,

Article UC 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone à l'exception de la zone UCb

Pas de prescription.

Dans la zone UCb

Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur superficie soit inférieure à 8 m2 et leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.

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 en vertu de l'article 682 du Code civil 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 ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

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 est interdit.

En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Les accès des riverains sur la RD 913 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

3.3 - Sentiers

Les chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont conservées.

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 cependant 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 ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UC 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 -

Toute construction nouvelle doit être implantée en ordre continu et dans l'alignement des façades le long de la Rue Roger Berin.

Le long des autres voies, tout bâtiment doit être implanté à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue et à 2 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux vélos.

En cas de reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date de révision du PLU et implantée en limite du domaine public, l'implantation peut se faire à l'identique.

La distance du recul, étant comptée à partir du plan de façade du bâtiment, ne sont pas pris en compte dans le calcul les éléments ponctuels de constructions tels les avancées de toit, les marquises, les marches d'escaliers, etc.

6.2 -

Les extensions et la transformation des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions de l'article UC 6.1 sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, et devront conserver l'alignement des constructions déjà réalisées.

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

7.1 -

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 -

Les dispositions de l'article UC 7.1 ne s'appliquent que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de voie privée.

Lorsqu'une unité foncière possède plusieurs façades sur rue, les règles d'implantations obligatoires dans une bande de 30 m ne s'appliqueront que sur une seule des façades.

Au-delà de cette distance, toute construction d'une hauteur supérieure à 3 mètres hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance à observer doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit L = H) avec un minimum de 3 mètres. Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 %, le point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la maison sert de référence au calcul de la hauteur.

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

8.1 - Règle générale

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance de 3 m les uns par rapport aux autres.

8.2 - Exceptions

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m et d'une superficie inférieure ou égale à 8 m².

Article UC 9 : emprise au sol

9.1- Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Article UC 10 : hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs UC

10.1 - Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage toutes superstructures comprises, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux en tous points.

10.2 - dans les secteurs UCa

La hauteur des constructions nouvelles ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère calculée à l'aplomb du sol naturel avant travaux.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, la hauteur de toute construction ne peut excéder les côtes NGF précisées sur le plan de zonage.

Article UC 11 : aspect extérieur

11.1 - Aspect architectural

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.

11.2 - Clôtures

Sur rue

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **2.00 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de "vides".
Cette dernière disposition ne s'applique pas aux plantations végétales.

Elles peuvent cependant être constituées de plantations végétales et dans ce cas, ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

En limite d'un sentier piéton

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **2.00 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros-œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins 50 % de « vides ».

Elles peuvent être constituées d'éléments synthétiques d'apparence « haie végétale » d'une hauteur totale de **2.00 m.**
Elles peuvent cependant être composées de plantations végétales et dans ce cas, ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m.**

En limite séparative

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de **2.00 m** et peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre jusqu'à **0.60 m** au-dessus du sol. Au-delà, les éléments utilisés offriront dans leur composition le plus de transparence possible avec au moins **50 %** de "vides".

Elles peuvent cependant être composées de plantations végétales et dans ce cas, ne doivent pas excéder une hauteur maximum de **2.00 m**.

11.3 -

Adaptation au sol : La hauteur des terres rapportées sera comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre.

11.4 -

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article UC 12 : stationnement

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 le cas énoncé ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle).

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
    - à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article UC 13 : espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Pour toute opération de construction ou d'aménagement, 30% au minimum de la surface de terrain doit être laissée libre de toute construction ou d'infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée ou ne pas être imperméabilisée afin de faciliter la percolation ou la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

Article UC 14 : coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et 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 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UD 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

~~Pas de prescription.~~

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

En application de l'article L. 123-1 16^{é} du Code de l'urbanisme, dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement « Flageollet-Calmès » définit en secteur UBb, la réalisation de constructions à usage d'habitation est autorisée à la condition de comprendre un minimum de 20 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement « Flageollet-Calmès », la réalisation de constructions à usage d'habitation est autorisée à condition de respecter des normes de performances énergétiques au moins égales à celles correspondant aux critères du label BBC.

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 en vertu de l'article 682 du Code civil 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 ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Les accès des riverains sur la RD 913 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.3 - Sentiers

Les chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont conservées.

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 cependant 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 ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UD 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux 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.

Article UD 9 : emprise au sol

Pas de prescription.

Article UD 10 : hauteur maximum des constructions

10.1 -

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 12 mètres à l'égout de toiture et 16 mètres au faîtage.

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que : souches de cheminées et de ventilations, gardes corps, locaux techniques, superstructures de communications, etc.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder une hauteur de 3,50 m au faîtage.

Un dépassement de faible ampleur peut être autorisé si il répond à un souci architectural ou technique.

Article UD 11 : aspect extérieur

11.1 - Aspect architectural

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.

11.2 -

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les constructions annexes et dépendances doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale et doivent être réalisées avec des matériaux d'apparence identique.

11.3 -

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article UD 12 : stationnement

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 2 cas énoncés ci-après :

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

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
    - 1 emplacement pour 2 chambres,
    - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,

- à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article UD 13 : espaces libres et plantations

Pour toute opération de construction ou d'aménagement, 30% au minimum de la surface de terrain doit être laissée libre de toute construction ou d'infrastructure. Cette surface doit être

aménagée en jardin ou plantée ou ne pas être imperméabilisée afin de faciliter la percolation ou la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

Pour les espaces aménagés en parking, il doit être planté au moins un arbre pour 4 places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et 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 DU SOL

Article UE 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa, sont interdits :
Les constructions à usage industriel et artisanal,
Les constructions à usage de commerces,
Les entrepôts commerciaux,
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Les décharges, déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères non prévues par le règlement départemental d'élimination des déchets,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur UEa, sont interdits :
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Les décharges, déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères non prévues par le règlement départemental d'élimination des déchets,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UE 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à la vocation de l'équipement implanté dans la zone ou qu'elles soient nécessaires à la gestion ou au fonctionnement de l'équipement.

Dans le secteur UEa
Les constructions à usage d'habitation, d'activités industrielles, commerciales et de services sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à l'aérodrome et/ou à une activité aéronautique.

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 en vertu de l'article 682 du Code civil 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 ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,0 m.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :
- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

La largeur indiquée ci-dessus peut être inférieure pour des voies de desserte à très faible trafic automobile, en accord avec les services techniques de la commune et de la Communauté urbaine.

En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.3 - Sentiers

Les chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont conservées.

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 cependant 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 ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UE 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les ouvrages techniques concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEb

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

Dans le secteur UEb :

Toute construction nouvelle doit être implantée en ordre continu et dans l'alignement des façades.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter en alignement ou recul des limites séparatives.

En outre, dans le secteur UEb

En cas de recul, la distance à observer doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit L> H/2) avec un minimum de 3m.

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimum de 3 mètres les uns par rapport aux autres.

Article UE 9 : emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : hauteur maximum des constructions

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que : souches de cheminées et de ventilations, gardes corps, locaux techniques, superstructures de communications, etc.

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEb

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 20 mètres au faîtage.

Dans le secteur UEb :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesuré au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 14 mètres au faîtage.

Article UE 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.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article UE 12 : stationnement

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa

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 2 cas énoncés ci-après :

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

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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, 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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
    - 1 emplacement pour 2 chambres,
    - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

12.8 – Dans le secteur UEa

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

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

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
    - à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article UE 13 : espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et des voies doivent être aménagés en espaces verts et plantés. La nature et la hauteur des plantations dépendent des limitations imposées par la présence de l'aérodrome.

Ces dispositions sont sans objet sur les emprises de l'aérodrome.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

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

Article UF 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole ou d'élevage,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et les campings,
Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol.

En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

dans l'ensemble de la zone UF à l'exception du secteur UFb :

- Les installations classées qui ne sont pas liées à la vocation résidentielle du secteur,

dans le secteur UFb :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, les aires de lavage ou d'entretien mécanique de véhicules automobiles, les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés aux occupations et utilisations du sol accordées.

dans les secteurs UFc :

- Les constructions à usage commercial, industriel ou artisanat,

dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3, et UFd4 et UFe :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt, de commerce de plus de 200 m² de surface par unité de vente.

Article UF 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

dans le secteur UFa :

- Les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles interdites à l'article UF 1.

dans le secteur UFb :

- Les constructions à usage industriel ou artisanal : qu'il s'agisse ou non d'installations classées, ces constructions et installations ne sont admises que si elles n'entraînent pas de nuisances importantes telles que bruit, trépidation, odeurs...
- Les constructions d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 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 en vertu de l'article 682 du Code civil 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 doivent répondre aux exigences de sécurité et de desserte. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.1.1 Dans le secteur UFa

Des accès aux aires de stationnement pourront être aménagés en rez-de-chaussée. Ils ne seront pas autorisés sur l'avenue Foch.
Aucun garage individuel ne sera accessible directement depuis le domaine public.

3.1.2. Dans le secteur UFc

Un seul accès sera possible depuis la voie intérieure de la ZAC (rue des Maraîchers).
Un seul accès véhicule sera possible depuis le "Chemin derrière la ville". Il ne pourra desservir qu'une seule construction.
Un chemin piéton sera créé en prolongement de celui prévu au Nord (secteur UFe) jusqu'à l'espace vert public.

3.1.3. Dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3, et UFd4

3.1.3.1. Dans les secteurs UFd1 et UFd2

Aucun garage individuel ne sera accessible depuis l'Avenue Foch.

3.1.1.2. Dans les secteurs UFd1 et UFd3

Aucun garage individuel ne sera accessible depuis la place aménagée en extrémité de l'avenue du Général Leclerc.

3.1.3.3. Dans le secteur UFd2

Aucune voie ne pourra être créée dans l'espace non constructible en limite Sud défini au plan.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En cas de création de voies automobiles publiques ou privées communes, la largeur minimale de la plate-forme doit être de :

- 9,5 m dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens
- 7 m dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Article UF 4 : desserte par les réseaux

Le raccordement aux réseaux devra être conforme aux prescriptions prévues au programme des équipements publics.

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 cependant 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 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux et branchements d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article UF 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UF 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Dans le secteur UFa

Les façades sur rue des constructions devront être implantées en ordre continu sur la ligne d'implantation définie aux documents graphiques.

Une variation d'un mètre maximum peut être autorisée à l'avant de cette implantation pour :
- Traitement des angles des voies.
- Marquage de deux rythmes sur la longueur de la rue du 11 Novembre. En deux parties symétriques par rapport à la longueur de la rue tel que défini à l'article 11.

- Marquage de "fin des bâtiments" le long de l'avenue du Générale Leclerc et rue St Pie X.

Cette variation devra être justifiée par l'application des articles UF11 et UF11.1.

La variation est possible aux endroits repérés aux documents graphiques.

Nonobstant le 1er alinéa du présent article, les saillies ou retraits sur la ligne d'implantation sont autorisés à partir du plancher haut du RDC sous réserve :

- de ne pas déborder de plus de 1,20 m sur l'implantation définie au plan,
- de ne pas occuper plus de 20 % du linéaire de la façade sur rue.

Les saillies de mêmes caractéristiques pourront être autorisées dans les reculs obligatoires par rapport aux limites séparatives, en respectant un recul minimum par rapport à la limite séparative de L = H/2.

6.2 - Dans le secteur UFb

Les constructions devront être implantées conformément aux prescriptions portées au document graphique.

6.3 - Dans le secteur UFc

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voiries ouvertes à la circulation automobile et par rapport aux limites de l'espace vert public sauf disposition contraire au plan graphique.
Les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux constructions de faible importance (de moins de 15 m^2 d'emprise au sol)

6.4 - Dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3, et UFd4

6.4.1. dans les secteurs UFd1, UFd2 et UFd3
Les constructions devront être implantées conformément aux indications graphiques portées au plan.
A défaut d'indication sur plan, les constructions devront être implantées à 10 mètres minimums de l'alignement de la voie.

6.4.2. dans le secteur UFd4
Les constructions devront être implantées conformément aux indications graphiques portées au plan.
A défaut d'indication sur plan, elles peuvent être implantées en limite ou en recul.

6.4.3.
Les dispositions définies dans les articles 6.4.1. et 6.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6.5 - Dans le secteur UFe

6.5.1
Les façades sur rues seront implantées en ordre continu sur les lignes d'implantation obligatoires définies au document graphique.
Au-delà de la hauteur imposée définie à l'article 10.5.1. (9 m), la façade pourra être en retrait de la ligne d'implantation. Ce retrait sera au minimum de 1,50 mètres.

Les façades perpendiculaires à la rue respecteront l'implantation définie au plan, sur une distance de 5 mètres.

6.5.2
Les espaces non constructibles sont définis au plan graphique.

6.5.3
Les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6.6 - Dans l'ensemble de la zone UF

Toute construction devra s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'axe du ruisseau Grémillon.

Article UF 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Dans le secteur UFa

Le long des rues Foch et du 11 Novembre, la construction en ordre continu est obligatoire.
Les reculs par rapport aux limites séparatives sont indiqués au plan.
A défaut d'indication graphique. L'implantation en limite est autorisée. En cas de recul, celui-ci devra être au moins égal à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 m.

7.2 - Dans le secteur UFb

Par rapport aux limites du secteur, les constructions devront respecter les reculs obligatoires prévus au plan.
Par rapport aux limites séparatives (entre deux propriétés du même secteur) les constructions devront être implantées à un recul minimum de 3 mètres. Toutefois, l'implantation en limite de propriété est autorisée sur une limite.

7.3 - Dans le secteur UFc

7.3.1.
Sauf indications contraires portées au plan, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport aux limites du secteur.
Néanmoins, les constructions de moins de 3,50 m de hauteur absolue pourront être implantées en limite.

7.3.2.
Par rapport aux autres limites séparatives, l'implantation en limite est autorisée.
En cas de recul, celui-ci sera de 5 m au minimum.

7.4 - Dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3, et UFd4

7.4.1. Le long de l'avenue Foch
Les constructions seront implantées en ordre continu, de limite à limite.

7.4.2. Le long des autres voies

L'implantation en limite est autorisée.
En cas de recul, celui-ci sera au minimum de L ≥ H/2 en respectant le recul de 3 m au minimum.

7.5 - Dans le secteur UFe

Par rapport aux limites du secteur, les constructions devront respecter les reculs obligatoires prévus au plan.

Dans le cas où la limite du secteur et la limite de propriété ne coïncident pas selon une variation de l'ordre de 2 m, l'application de la règle pourra être faite par rapport à l'une ou l'autre limite.

7.6 -

Les dispositions définies dans les articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4. ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UF 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas 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.

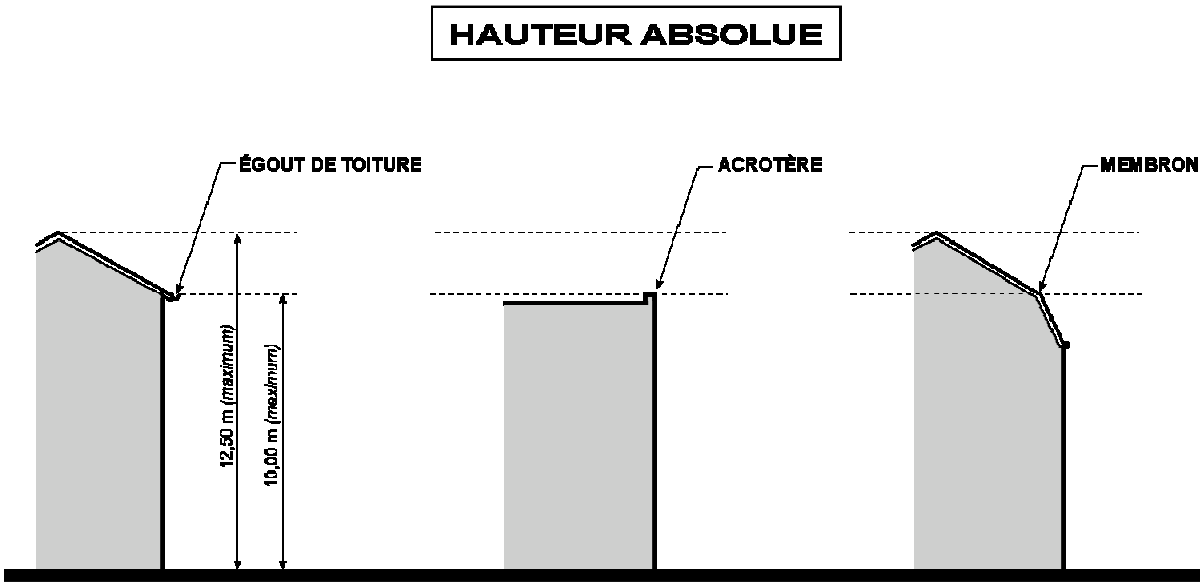
Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Article UF 9 : emprise au sol

Pas de prescription.

Article UF 10 : hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur absolue



10.1.1. Dans le secteur UFa

La hauteur à l'égout de toiture, au membron (ou ligne de brisis) ou à l'acrotère ne pourra dépasser 10 mètres.

Toutes superstructures comprises, la hauteur ne pourra dépasser 12,50 mètres.
Un dépassement de 1 mètre par rapport aux maxima autorisés ci-dessus sera autorisé pour le marquage des angles et des "événements" ou "rythmes" sur la rue du 11 Novembre et l'avenue du Général Leclerc, tels que repérés au plan.

La hauteur sera calculée par rapport au niveau moyen de la voie existante mesuré par séquence de 20 mètres en pied de façade.

10.1.2. Sur espace public

Sur les espaces publics la hauteur minimale est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.

10.2 - Dans le secteur Ufb

La hauteur absolue ne pourra excéder 9 mètres. Un dépassement est autorisé en cas de contrainte technique induite par l'activité.
Cette règle de hauteur maximum ne concerne ni les ouvrages de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles etc...

10.3 - Dans le secteur UFc

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère, et 9,50 mètres au faîtage.

Cette règle de hauteur maximum ne concerne ni les ouvrages de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, etc...

10.4 - Dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3 et UFd4

La hauteur sera calculée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux mesuré par séquence de 20 mètres en pied de façade.

10.4.1.
La hauteur à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère ne pourra dépasser :

- en secteur UFd1 : 10 mètres
- en secteur UFd2 : 9 mètres
- en secteur UFd3 : 7 mètres
- en secteur UFd4 : 10 mètres

10.4.2.
Le faîtage ne pourra excéder de 2,50 mètres les maxima autorisé ci-avant.

10.4.3.
Ces règles de hauteur maximum ne concernent ni les ouvrages de superstructure tels que : cheminées et ouvrages techniques divers, ni les éléments construits ponctuels.

10.4.4. - Dans le secteur UFd4
Un dépassement de hauteur pourra être autorisé s'il participe à l'expression monumentale du bâtiment ou s'il est inspiré par une motivation d'ordre architectural.

10.5 - Dans le secteur UFe

10.5.1.
La façade sur rue aura une hauteur de 9 m à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère (hauteur moyenne calculée au centre de la façade par rapport au niveau de l'axe de la voie. à l'aplomb de ce point).
Cette règle s'applique à la façade implantée sur ligne d'implantation obligatoire.

10.5.2.
La hauteur, toutes superstructures comprises, ne pourra excéder 12,50 mètres.

Article UF 11 : aspect extérieur

Dispositions générales
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions nouvelles (ou les adjonctions de bâtiments existants) par leur implantation, leur volumétrie, la forme de leur toiture ou l'aspect de leurs façades sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt de l'environnement - nature et construit - dans lequel elles prennent place.

U11.1 - Dans le secteur UFa

U11.1.1
Une attente particulière sera demandée aux concepteurs :

- au raccordement avec les constructions existantes,
- au traitement des angles,
- au marquage de deux "événements" ou "rythmes" le long de la rue du 11 Novembre,
- à la finition des volumes le long de l'avenue du Général Leclerc.

Les "rythmes" ou "événements" le long de la rue du 11 Novembre seront implantés en regard l'un de l'autre.
Le plancher haut du RDC sera implanté au minimum à + 3,50 m (même référence que le calcul de la hauteur article 10).

Cette règle ne s'applique donc pas aux passages (espaces non fermés) qui desservent la parcelle

U11.1.2. Toitures

Les toitures seront à deux pans :

- le long de l'avenue Foch et retour jusqu'au 1er marquage ("rythme" ou "événements", soit environ 40 mètres.
- sur au moins 40 % des autres couvertures.

Un traitement architectural particulier devra atténuer la rigueur des acrotères.

U11.2 - Dans le secteur UFb

La perception depuis l'extérieur de la zone : Rue des Prés et Rue Moench, et surtout depuis l'Avenue de Brigachtal et depuis le carrefour fera l'objet d'une attention toute particulière quant au traitement des façades ou pignons conservés.

U11.3 - Dans le secteur UFc

Néant

U11.4 - Dans le secteur UFd1

U11.4.1. Dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3, UFd4
Une attention particulière sera demandée aux concepteurs :

- au raccordement avec les constructions existantes.
- à l'accompagnement de la place créée en extrémité de l'avenue du Général Leclerc.

U11.4.2.. Dans les secteurs UFd1
Le long de l'Avenue Foch, le plancher haut du rez-de-chaussée sera implanté au minimum à H 3,50 m (même référence que le calcul de la hauteur maximum - article UF10).

U11.5 - Dans le secteur UFe

U11.5.1.
Aucun accès de véhicule ne sera autorisé dans la façade sur rue (implantée à la ligne d'implantation obligatoire).

U11.5.2. Clôtures
En cas de création d'une clôture sur rue, elle sera implantée conformément aux prescriptions définies au plan graphique.
La hauteur totale ne pourra excéder 1,20 m.

U11.6 –

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée. Ces dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

Article UF 12 : stationnement

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 2 cas énoncés ci-après :

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

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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, 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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
    - 1 emplacement pour 2 chambres,
    - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

En outre, dans le secteur UFd4 :

- résidences-service ou résidences « senior » :
    - 2 emplacements pour 3 logements pour les résidences non médicalisées :
    - 1 emplacement pour 3 logements pour les résidences médicalisées.
    - 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 ;

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
    - à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

En outre, dans le secteur UFd4 :

- résidences-service ou résidences « senior » :
    - 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article UF 13 : espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Dans l'ensemble de cette zone, des espaces interstitiels non constructibles sont classés en zone « non aedificandi ». Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

13.1 - Dans le secteur UFa

Les espaces libres seront aménagés, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges.

13.2 - Dans le secteur UFb

13.2.1.
Les alignements d'arbres existants implantés en limite Sud sont à conserver.

13.2.2.
Les espaces libres en périphérie du secteur et/ou en bordure des voies seront engazonnés.
Les plantations seront à faible développement côté rue Mère Térésa.

13.2.3.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges.

13.3 - Dans le secteur UFc

Les arbres existant sont à conserver.

13.4 - Dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3 et UFd4

Les espaces libres seront aménagés.
Les aires de stationnement (au-delà de 10 places) seront plantées d'arbres de hautes tiges.

En outre, dans le secteur UFd4 :

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

13.5 - Dans le secteur UFe

L'espace entre la façade rue, l'alignement et la clôture éventuelle sera engazonnée (pour au moins 80 % de la surface).
Les végétaux ne devront pas constituer une masse continue trop importante.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 : coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Surfaces de plancher totales maximum :
Dans le secteur UFa : 14 000 m².
Dans le secteur UFb : 18 500 m².
Dans le secteur UFc : 4 000 m².
Dans les secteurs UFd1, UFd2, UFd3, UFd4 : 16 500 m².
Dans le secteur UFe : 12 000 m².

La surface maximale de chaque secteur pourra excéder 10% de la surface de plancher mentionnée ci-dessus sous réserve expresse que la surface de plancher globale constructible soit maintenue à 65.000 m² de surface de plancher maximale.

CHAPITRE 7

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM

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

Article UM 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de toute nature ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;

Article UM 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UM 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 en vertu de l'article 682 du Code civil, 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.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3 - Sentiers

Les voies et chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

Article UM 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 cependant 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 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les branchements à ces différents réseaux doivent être ensevelis pour toute construction ou installation, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution, doivent être ensevelies à l'exception de celles qui, par nature ou par destination, doivent être aériennes.

Article UM 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UM 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue.

Article UM 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article UM 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas 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.

Article UM 9 : emprise au sol

Pas de prescription.

Article UM 10 : hauteur maximum des constructions

10.1 – Règle générale

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 16 mètres à l'égout de toiture.

10.2 - Exceptions

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

Article UM 11 : aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions 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 la conservation des perspectives monumentales.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article UM 12 : stationnement

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 le cas énoncé ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle).

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
    - 1 emplacement pour 2 chambres,
    - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier :
    - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
    - à 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.

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
    - à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article UM 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UM 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 8

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 industriel ;
Les dépôts de toute nature ;
Le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
Les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UR 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

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 en vertu de l'article 682 du Code civil, 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.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés, ou par une servitude de passage sur un fonds voisin doit être au minimum de :

- 3 mètres pour les accès desservant un ou deux logements,
- 5 mètres dans les autres cas.

En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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 cependant 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 - Électricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux 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

Les implantations des bâtiments se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en recul par rapport à l'alignement ou à cette limite.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas 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.

Article UR 9 : emprise au sol

Pas de prescription.

Article UR 10 : hauteur maximum des constructions

10.1 - Règle générale

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 16 mètres au faîtage.

Article UR 11 : aspect extérieur

11.1 - Règle générale

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions 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 la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Toitures

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article UR 12 : stationnement

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 le cas énoncé ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle).

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
    - 1 emplacement pour 2 chambres,
    - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
    - à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article UR 13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Pour toute opération de construction ou d'aménagement, 30% au minimum de la surface de terrain doit être laissée libre de toute construction ou d'infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée ou ne pas être imperméabilisée afin de faciliter la percolation ou la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UR 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 9

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

Article 1UX 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur UXa sont interdites :

Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les constructions à usage d'habitation,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1UX 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les extensions de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limité de 20% de la surface de plancher existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : accès et voirie

3.1 - Accès

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UXa

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 en vertu de l'article 682 du Code civil 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 sur la RD 674 sont interdits.

Les accès sur la RD 83 sont interdits.
En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Dans le secteur UXa

Pour être constructible, une parcelle ou une unité foncière ne présentant pas une façade sur une voie automobile publique ou privée commune doit avoir un accès automobile aménagé sur fonds voisins d'une largeur minimum de 8 mètres.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

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 cependant 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 - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UX 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UXa et UXb

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance d'au moins :

- 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 83,
- 7 m par rapport à l'alignement de la RD 674,
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD674 dans la partie située sur l'avenue du 69ème RI.

6.2 - Dans le secteur UXa

Les constructions doivent être implantées au minimum des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indications particulières sur le plan de zonage, toute construction, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 5 mètres en recul de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées communes, ouvertes à la circulation des véhicules motorisés ou de la limite des emplacements réservés le cas échéant.

Toute construction ou installation doit être implantée à 4 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons ou aux deux roues.

Les extensions et les transformations des bâtiments existants ne respectant pas les règles précédentes sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

Toute construction devra s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'axe du ruisseau Grémillon.

6.3 - Dans le secteur UXb

Les constructions doivent s'implanter en respectant les reculs portés au plan de zonage.
A défaut de précisions graphiques portées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

6.4

- Cas particuliers

6.4.1 - Pour les parcelles offrant une façade sur l'avenue de Brigachtal

1 - Toute construction doit respecter le recul de 25, 28 ou 32 m porté au plan. Au-delà de ce recul, les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur de la marge d'implantation portée au plan. Néanmoins, un tiers de la façade du bâtiment donnant sur l'avenue de Brigachtal peut être située à l'extérieur de cette marge d'implantation.

2 - Par rapport aux autres voies : les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 674. Toutefois, au-delà de ce recul, les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur de la marge d'implantation portée au plan.
- 7 m par rapport aux voies dont l'emprise publique est égale à 22 mètres.
- 5 m par rapport aux voies dont l'emprise publique est égale à 15 mètres.
- 3 m par rapport aux voies dont l'emprise publique est égale ou inférieure à 13 mètres.

6.4.2 - Pour les parcelles qui n'offrent pas de façade sur l'avenue de Brigachtal,

les bâtiments doivent être implantés avec un recul de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 674. Toutefois, au-delà de ce recul, les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur de la marge d'implantation portée au plan.
- 7 m par rapport aux voies dont l'emprise publique est égale à 22 m.
- 5 m par rapport aux voies dont l'emprise publique est égale à 15 m.
- 3 m par rapport aux voies dont l'emprise publique est égale ou inférieure à 13 m.

6.5 - Dans l'ensemble de la zone

Les équipements ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

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

7.1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UXa et UXb

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 m.

7.2 - Dans les secteurs UXa et UXb

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (L=H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Les extensions et les transformations des bâtiments existants ne respectant pas les règles précédentes sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

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

8.1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UXa et UXb

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance de 5 mètres les uns par rapport aux autres.

8.2. - Dans les secteurs UXa et UXb

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas 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.

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance de 3 mètres les uns par rapport aux autres.

Article UX 9 : emprise au sol

9.1 -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article UX 10 : hauteur maximum des constructions

10.1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UXa et UXb

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 20 mètres au faîtage.

10.2 - Dans le secteur UXa

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage.

10.3 - Dans le secteur UXb

10.3.1 -
Dans l'ensemble du secteur UXb, à l'exception du périmètre de la « ZAC Tronc qui Fume »
La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 13 mètres au faîtage.

10.3.2 -
Dans le périmètre de la « ZAC Tronc qui Fume »

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 11 m à l'égout de toiture et 12,5 m au faîtage. Pour les bâtiments à usage hôtelier, la hauteur à l'égout de toiture peut atteindre 13 m. Pour le calcul de la hauteur, la référence est la cote 211.50 IGN pour les terrains situés à l'Est de l'avenue de Saulxures et 210.50 IGN pour les terrains situés à l'Ouest.

10.4 - Dans les secteurs UXa et UXb

Un dépassement de hauteur est possible s'il est motivé par des contraintes techniques ou un intérêt fonctionnel ou architectural.

10.5 - Exceptions

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

Article UX 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.

11.1 - Aspect architectural

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, d'aspect, et de matériaux. Les annexes nécessaires seront intégrées aux volumes principaux.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

11.2 - Façades

Les façades seront en matériaux d'aspect terminé. En particulier, les façades des immeubles en maçonnerie doivent être enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

La coloration des façades doit être discrète et s'harmoniser avec l'ensemble.

Les façades en retour ou en mitoyen doivent recevoir le même traitement que celles implantées le long des voies.

Les saillies pourront être admises au niveau du rez de chaussée, à condition de respecter une hauteur de 2,50 mètres au-dessus du sol.

Les aires de stockage seront aménagées de manière à ne pas nuire à l'aspect général de la zone.

11.3 - Clôtures

Les clôtures sont obligatoires lorsqu'il est nécessaire de dissimuler des stockages ou activités inesthétiques.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 mètres :

- soit par un muret de 0,40 mètres de haut, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage. Elles seront à redent dans les cas de limites publiques ou mitoyennes en pente.
- soit en grillage obligatoirement doublées de haies vives.

Les clôtures mitoyennes doivent être constituées de grillages et leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures dissimulant des stockages ou activités inesthétiques doivent être réalisées en matériaux opaques ou haies vives à feuillage persistant ; les matériaux bruts sont interdits ; la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

Les clôtures opaques ci-avant ne pourront en aucun cas être réalisées en bordure de voiries.

11.4 -

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article UX 12 : stationnement

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 2 cas énoncés ci-après :

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

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
    - 1 emplacement pour 2 chambres,
    - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,

- à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article UX 13 : espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

13.2 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UXa et UXb

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Un plan de plantation doit être joint au permis de construire et prévoir au minimum :

- 1 arbre de haute tige et 2 arbustes pour 100 m² d'espace vert,
- 1 arbre de haute tige ou 3 arbustes pour 200 m² de parking,
- les haies de clôtures éventuelles.

Sur les parcelles situées en frange Ouest de la zone, soit de l'axe RD83/RD 674 jusqu'à la rue de la Pallée, et en limite est de ces parcelles, il sera obligatoirement planté une haie vive à feuillage persistant, formant écran permanant ; la hauteur de la haie vive à sa plantation sera au minimum de 1,50 m et la taille adulte sera au minimum de 2,00m.

13.2 - Dans les secteurs UXa et UXb

Les espaces non bâtis (hors voirie et accès) doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 10

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain. 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 DU SOL

Article 1AUx 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur 1AUx sont interdites :

Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les constructions à usage d'habitation,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1AUx 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 3 : accès et voirie

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur la RD 83 sont interdits.

En vertu de l'article 45 de la loi n° 2005/102 du 11 février 2005, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, devra être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 - Voirie publique ou privée commune

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.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit respecter les largeurs minimales de plate-forme suivantes (chaussée et trottoirs compris) :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens,
- de 7 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

3.3 - Sentiers

Les chemins piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont conservées.

Article 1AUx 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 cependant 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 - Eaux industrielles

Avant raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux industrielles doivent faire l'objet d'un traitement par chaque activité.

Article 1AUx 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1AUx 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance d'au moins :

- 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 83,
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD674 dans la partie située sur l'avenue du 69ème RI.

Toute construction ou installation doit être implantée à 4 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons ou aux deux roues.

Article 1AUx 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent observer un recul de L = H mesuré de tout point de la construction.

Article 1AUx 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation 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.

Article 1AUx 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Article 1AUx 10 : hauteur maximum des constructions

La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 11m au faîtage.
Sans préjudice de l'alinéa précédent, la hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser la côte NGF 235

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans la limite de 5 m de hauteur de déblais et de 2,5 m de remblais.

Article 1AUx 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.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires…) est autorisée.

Article 1AUx 12 : stationnement

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 2 cas énoncés ci-après :

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

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 supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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.

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

- construction de logements collectifs: 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction de logements individuels : 2 emplacements par logement;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- Construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
    - 1 emplacement pour 2 chambres,
    - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

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.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut-être inférieure à 3m² en cas de local à usage collectif.
Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être crées dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat :
    - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
    - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
    - à partir de 100 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 ;

- 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.

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

12.9 - Cas particuliers

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.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté

Article 1AUx 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces non bâtis (hors voirie et accès) doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts par unité foncière.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 14 : **coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

CHAPITRE 11

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié aux mouvements de terrain et 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 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 AU 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation,
Les constructions à usage industriel et artisanal,
Les constructions à usage de commerces,
Les constructions à usage de bureaux et de services,
Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
Les entrepôts commerciaux,
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les carrières,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

En outre, sont interdits dans l'ensemble de la zone 2 AU, à l'exception de la zone 2 AUx :

- Les dépôts de toute nature.

Article 2 AU 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur 2 AUx :

- Les constructions, installations, ainsi que les dépôts de toute nature sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipement public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 3 : accès et voirie

Les accès sur la RD 674 sont interdits.

Les accès sur la RD 83 sont interdits.

Les accès des riverains sur la RD 913 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Article 2 AU 4 : desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2 AU 5 : caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en recul ou en limite séparative.

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

Tout bâtiment doit être implanté de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux 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.

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

Pas de prescription.

Article 2 AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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 AGRICOLES

CHAPITRE 13

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain. 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 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et autorisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD 913 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur la RD 83 sont interdits.

3.2 - Voirie

Pas de prescription.

Article A 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 cependant 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, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées au minimum des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indications graphiques, les constructions doivent respecter un recul minimum de 21 m de l'axe des routes départementales, 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie nouvelle de la vallée de l'Amezule et 5 m par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

Les constructions de toute nature doivent s'implanter au moins à deux mètres de la limite des sentiers reportés au plan des sentiers annexé au document de zonage.

6.2. - Exceptions

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiés en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

7.1. - Règle générale

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des espaces boisés reportés au plan de zonage.

7.2. - Exceptions

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics pourront être édifiés en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux 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.

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

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel avant travaux, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc...

La hauteur est limitée à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation visées à l'article A 2.

Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Article A 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.

Les prescriptions de l'alinéa précédent s'appliquent également aux clôtures édifiées en limites séparatives.

Les clôtures en limite du domaine public doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer par leurs matériaux et leur aspect de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Adaptation au sol : la hauteur des terres rapportées sera comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre.

Article A 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS AUX ZONES

NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 14

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain. 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 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et artisanal,
Les constructions à usage d'habitation,
Les constructions à usage de bureaux et de services,
Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
Les constructions à usage de commerces,
Les entrepôts commerciaux,
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les constructions pour la gestion de la forêt,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.
Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Article 1N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les abris de jardin d'une superficie inférieure à 8 m2 et ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1N3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie

Pas de prescription.

Article 1 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 cependant 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, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

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 respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies publiques et 2 m par rapport à la limite des sentiers.

Les constructions de toute nature doivent s'implanter au moins à deux mètres de la limite des sentiers reportés au plan des sentiers annexé au document de zonage.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des espaces boisés au plan.

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

Tout bâtiment doit être implanté de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux 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.

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

Article 1 N 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1 N 10 : Hauteur maximum des constructions

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 3,5 mètres.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou communes ouvertes à la circulation publique sur des emplacements aménagés.

Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 15

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques liés aux mouvements de terrain. 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 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation,
Les constructions à usage de bureaux et de services,
Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
Les constructions à usage industriel et artisanal,
Les constructions à usage de commerces,
Les entrepôts commerciaux,
Les constructions à usage d'activités agricoles,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Les aires de stationnement.

Article 2 N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. - Voirie

Pas de prescription.

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 cependant 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, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article 2 N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les bâtiments doivent être implantés en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins égale à 10 m .

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de transformations et extensions de faible ampleur portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul.

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

Tout bâtiment doit être implanté de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux 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.

Article 2 N 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2 N 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2 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 2 N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser sera déterminé après examen particulier.

Article 2 N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.