

métropole  
**GrandNancy**



PLAN LOCAL D'URBANISME

# *Houdemont*

Règlement

DÉCLARATION DE PROJET  
ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITÉ

Juin 2023



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - Dispositions générales</b> .....	5
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines :</b> .....	9
Chapitre 1 : zone UA .....	10
Chapitre 2 : zone UB .....	21
Chapitre 3 : zone UC .....	32
Chapitre 4 : zone UE .....	42
Chapitre 5 : zone UX .....	49
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	61
Chapitre 6 : Zone 1AU .....	62
Chapitre 7 : Zone 2AU .....	71
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »</b> .....	74
Chapitre 8 : Zone A .....	75
<b>TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles</b> .....	79
Chapitre 9 : Zone N .....	80





# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 : Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Houdemont délimité par tireté entrecoupé de croix sur les plans n° 1 à 3 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 :

➤ **la zone UA :**

La zone UA correspond au centre aggloméré ancien existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal.

➤ **la zone UB :**

La zone UB correspond aux premiers secteurs d'extension qui se sont développés autour du centre ancien. Ceux-ci sont principalement voués à de l'habitat individuel. Elle comprend un secteur UBa qui correspond à la partie amont du secteur de la rue de Ludres et un secteur UBb qui correspond à la zone d'habitat pavillonnaire de l'Épinette.

➤ **la zone UC :**

La zone UC concerne les zones d'extensions récentes de la commune et plus particulièrement le secteur couvert par la ZAC des Egrez.

➤ **la zone UE**

La zone UE correspond aux espaces de la commune à vocation principale d'équipements sportifs issus de la zone d'équipements de la ZAC des Egrez et des abords du ruisseau du Poncel.

➤ **la zone UX**

La zone UX délimite les secteurs d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal et hôtelier.

L'objectif est de conserver les orientations ayant présidé à l'élaboration de l'ancien règlement des ZAC activités.

Elle comprend trois sous-secteurs (UXa, UXb, UXc). Le sous secteurs UXa apporte une limitation à la nature des activités admises. Il est plus spécifiquement fléché pour l'accueil de petites unités artisanales ou tertiaires. Les sous secteurs UXb et UXc correspondent à des règles de hauteurs maximales et des règles d'implantation spécifiques.

## **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.

➤ **La zone 1 AU**

Une zone 1AU est présente sur la commune, sur le site des « Grands Jardins ». Il représente un potentiel d'urbanisation à court terme et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La zone comprend un sous-secteur 1AUa réglementant les hauteurs.

➤ **La zone 2 AU**

Le PLU définit des zones 2AU qui englobe différents secteurs de la commune :

- Aux Haiys,
- Canton Saint-Martin,



- Joncs et Saulcy.

### **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.

Ces zones sont principalement situées à l'est et au sud de la commune.

### **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.

Cette zone comprend les secteurs Na, Nb : zone des nuisances due à l'infrastructure autoroutière (Na) et une zone réservée aux équipements légers pour des activités sportives (Nb).

---

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

### **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

La zone UA est partiellement concernée par des aléas liés aux risques naturels (mouvements de terrain) qui peuvent limiter la constructibilité des terrains. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

#### **Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits:

- Les constructions à usage industriel ainsi que les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les constructions à usage d'activité agricole,
- 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 affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux occupations du sol admises.

#### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 
- Les affouillements et exhaussements du sol ne seront admis que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les démolitions à condition qu'elles ne conduisent pas à la disparition d'un volume bâti nécessaire à la pérennisation de la morphologie d'ensemble du village ou d'un élément particulier qui témoigne des conditions historiques de constitution du village ou met particulièrement en valeur un bâtiment.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

## **SECTION II - CONDITIONS D'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.

- Dans une bande de 3 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous de l'horizontale.

- Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès. Néanmoins, un deuxième accès pourra être autorisé d'un côté ou de l'autre de la parcelle ou en fond de parcelle si les conditions d'accessibilité le permettent.

- 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.

#### **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.

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

#### **3.3 - Sentiers**

- Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent règlement sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1. - Eau potable**

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

#### 4.2.- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante.

#### 4.3. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

#### 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.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façade.

Les réseaux tendus sur façade ou aériens sur poteaux sont interdits.

### **Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

- Pas de prescription.

### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Les occupations ou utilisations du domaine public sont soumises à autorisation selon l'article L. 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

#### 6.1. -

Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé, dans le prolongement des façades des constructions voisines sauf si la façade d'origine prise en référence présente un caractère atypique par rapport à l'alignement général de la rue.

Dans le cas de reconstruction après démolition ou sinistre, la façade donnant sur le domaine public doit présenter le même positionnement que celle initialement implantée.

#### 6.2. -

Les règles de l'article 6.1. ne s'appliquent pas aux constructions, reconstructions et extensions d'équipements publics ni aux modifications ou extensions apportées aux constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher.

#### 6.3 : -

Ces règles s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière**

Dans la bande de 15 m. de profondeur comptés à partir de l'alignement, toute construction, pour tous ses niveaux, doit être établie le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

Lorsque la longueur de la façade sur rue de l'unité foncière est supérieure à 15 m., la construction doit être implantée le long de l'une au moins des limites séparatives avec obligation de s'adosser aux constructions existantes.

Au-delà de la bande précédemment définie, l'implantation en recul par rapport à une ou plusieurs de ces limites séparatives est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m, sauf pour les abris de jardin.

Cette règle ne s'appliquera pas dans le cas de transformations ou extensions limitées (changement d'affectation ne portant pas sur plus de 30 % de la surface de planchers ou extensions n'entraînant pas une augmentation de plus de 30 % de la surface de planchers) portant sur les constructions existantes à la date de publication du PLU et implantées en retrait par rapport à une ou à plusieurs de ces limites.

Les constructions devront être alors en tout point à une distance des limites séparatives qu'elles ne jouxtent pas, au moins égale à 3 mètres.

Ces règles s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions 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 UA 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

**Article UA 10 : Hauteur des constructions****10.1. - Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.  
Un dépassement maximum de 1 m pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

Un dépassement de la hauteur de l'acrotère pourra être autorisé pour les panneaux solaires dans le cas des toitures terrasses.

**10.2 - Exceptions**

Les règles de l'article 10 ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU,
- pour les postes EDF et installations de même nature,
- pour les clochers et paratonnerre.

**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.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les panneaux solaires doivent être intégrés sans sur-épaisseur sur la toiture et leurs cadres en aluminium doivent être de couleur foncée afin de l'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture. Leur positionnement peut également être réglementé afin d'en limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Dans le cadre des toitures terrasses, les panneaux solaires devront être implantés de façon à limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Ces règles s'appliquent sauf dans le cas où il y a une impossibilité technique justifiée par le pétitionnaire.

## 11.2.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## 11.3 - Les façades

Les façades sur rue comportent un nombre limité d'ouvertures :

- . d'aspect deux tiers-un tiers,
- . de rythme impair.

En cas de nouvelles ouvertures, les pavés translucides sont à proscrire sur l'ensemble des façades des bâtiments visibles depuis la rue.

- Les fenêtres sont plus hautes que larges, de proportion de deux tiers-un tiers. Elles sont constituées de deux battants en bois, chacun divisé par trois carreaux de forme haute. Ces prescriptions s'appliquent pour toutes les façades donnant sur la rue.

- Les volets sont composés de persiennes bois. Les traverses en Z sont interdites. Les volets roulants peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont rendus non-visibles par la fermeture de volets de type "persienne".

- En cas de restauration, le percement de nouvelles ouvertures n'est pas interdit dans la mesure du respect des règles édictées. Ces dernières prévalent pour toutes les façades donnant sur la rue.

- Toute façade sur rue ne devra comporter qu'une seule et unique porte de garage. Pour toute nouvelle réalisation, l'aspect architectural général de la façade concernée et des bâtiments voisins sera à respecter dans le cadre de l'ensemble des règles prévalant pour le présent article.

Le percement de la façade sur rue pour la réalisation d'une seconde porte de garage, est interdit, celle-ci devant dans ce cas se faire en façade arrière ou en mur-pignon à partir du moment où les conditions d'accessibilité le permettent.

## 11.4 - Toitures - volumes

- La toiture, dont le faîtage est placé parallèlement à la rue, comporte deux pans à peu près égaux. Les matériaux de toitures autorisés sont en tuile présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle.

La pente des toitures ne devra pas être supérieure à 40 %.

Les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies convexes sur les toits.

- Tout système pour traiter les angles de rives et les extrémités de bandes, est admis à la réserve près qu'il assure la continuité des toitures. Cela autorise également, pour ce cas précis, une pente et une allure de toiture différentes permettant d'établir la continuité avec une maison voisine ou de ramener le faîtage dans l'alignement général.

- En cas de reconstruction, les pentes des toitures devront être identiques à celles de l'existant.



- A défaut de l'installation d'une "flamande", un châssis de toiture peut être accepté à condition que sa taille soit en corrélation avec les autres ouvertures du bâtiment et qu'il soit placé si possible en façade arrière. En fonction de l'importance du bâtiment et de sa destination générale, plusieurs ouvertures pourront être autorisées à condition que l'apparence traditionnelle de la toiture soit maintenue.

- 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.

### 11.5 - Murs - Enduits - Coloration

- Les murs en pierres apparentes sont interdits, un enduit ou/et un crépi devant être appliqué sur les murs.

- La teinte de l'enduit reprend des coloris pastels et traditionnels : gris ocré, beige ocré, beige rosé, ocre rosé. Les coloris retenus doivent respecter ceux des maisons voisines.

### 11.6 - Abords

- L'aménagement du terrain entre la façade sur rue de la construction et l'alignement de voirie, ne comporte pas d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée, à l'exception des ouvrages fonctionnels tels que marches d'escaliers, murs de soutènement, etc. ...

### 11.7 - Clôtures

- La construction de clôtures est autorisée à partir du moment où elle ne vient pas rompre l'équilibre général du bâtiment d'habitation. Les hauteurs maximales à respecter sont de :

- .0,40m à 0,60 m pour un muret, cette hauteur pouvant être portée à 1,80 m maximum pour un muret surmonté d'un matériau ajouré,
- . 1,80 m pour les haies végétales.

Le tout ne doit pas dépasser 1,80 m.

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

- Le premier niveau sera de plain pied.

- En cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ 5 %), des marches peuvent être aménagées le long de la façade. Leur nombre sera fonction de la pente.

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,7m de hauteur.

- Les matériaux synthétiques imitant les faux arbres ne sont pas considérés comme des plantations végétales.

- Les haies végétales seront constituées d'essences locales et diversifiées.

- Les dispositifs visant à assurer la sécurité (type barbelés), visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

### 11.8 - Application de l'article UA 11

Cet article ne s'applique pas aux édifices publics à caractère monumental et équipements publics divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place) ni aux transformations apportées aux bâtiments qui ne présentent pas les caractéristiques traditionnelles de la maison lorraine.

## **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 les cas suivants :

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

### 12.3 – Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt 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 m<sup>2</sup> 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 :

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

.1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES :

- . 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette.

- HOTELS ET RESTAURANTS :

- . 10 emplacements pour 10 chambres,
- . 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de tourisme, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport en commun (autobus, ...) ainsi que celui des véhicules du personnel et des fournisseurs. Ces espaces seront déterminés dans chaque cas particulier.

- ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL :

- . 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré.

- ETABLISSEMENTS SPORTIFS, CINEMAS, THEATRES, SALLES DE SPECTACLES ET DE CONFERENCES :

- . 2 emplacements pour 10 sièges.

- ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES:

- . 5 emplacements pour 10 lits.

### 12.6. – Impossibilité physique de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager, sur un terrain situé à moins de 250 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut,

- soit à verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal) qui servira à aménager un parc public de stationnement.

### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés 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 A USAGE D'HABITAT :

.1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES :

.aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,  
.à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES :

.aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,  
.à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- CONSTRUCTION A 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.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE :

.2 emplacements par classe ;

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE :

.6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

.1 emplacement pour 10 chambres,  
.1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTION A USAGE HOSPITALIER :

.1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- ETABLISSEMENTS PARAMEDICAUX ET FOYERS D'ACCUEIL SPECIALISES (F.A.S.) :

.1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT :

.1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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.

#### 12.9 - Cas particuliers

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

### **Article UA 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

#### 13.2. -

Les espaces non bâtis en dehors du domaine public devront faire l'objet d'un traitement particulier minéral ou végétal.

## CHAPITRE 2

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est partiellement concernée par des aléas liés aux risques naturels (mouvements de terrain) qui peuvent limiter la constructibilité des terrains. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

##### **Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel.
- Les installations classées.
- Les constructions à usage d'activité agricole,
- 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 affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux occupations du sol admises.
- Les constructions annexes de types clapiers, poulaillers, chenils accolées ou non au bâtiment principal.

##### **Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les constructions annexes de types vérandas, garages, abris de jardin et pièces d'habitations supplémentaires accolés ou non au bâtiment principal sous respect des prescriptions des articles 7, 8, 9, 10 et 11.
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.
- Les travaux confortatifs dans les hangars existants à la date de révision du PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS D'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.
- Toute unité foncière, groupes de garages ou parkings, ne pourront avoir plus d'un accès automobile.
- Les accès des garages collectifs à caractère commercial, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- Dans une bande de 3 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous de l'horizontale.
- 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.

#### **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 *toutes* voies automobiles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

- A l'exception des terrains desservis par le Chemin de Ludres depuis le carrefour Chemin de Ludres / rue de Chavigny, les unités foncières qui n'ont pas accès sur une voie ouverte à la circulation publique d'au moins 5 m de largeur de chaussée, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation ou d'utilisation des sols prévus à la section I ci-dessus.

- Les voies 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 demi-tour.

### 3.3 - Sentiers

- Les chemins piétons figurant au plan annexé au présent règlement sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1. - Eau potable

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

### 4.2 – Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante.

### 4.3. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

### 4.4. – Réseau électricité, téléphone et télédistribution

- Pour toute opération groupée, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

- Pour toute autre 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.

Les mêmes dispositifs sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façade. Les réseaux tendus sur façade ou aériens sur poteaux sont interdits.



**Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

- Pas de prescription.

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

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public .

Les occupations ou utilisations du domaine public sont soumises à autorisation selon l'article L. 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

**6.1. -**

Les constructions principales doivent être comprises en totalité dans une bande comprise entre 5 et 20 m par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite qui s'y substitue et entre 2 et 20 m par rapport à l'alignement d'un chemin.

Aucune annexe, extension et dépendance ne doit être implantée dans la bande des 5m ou entre la façade de la construction principale et la limite avec le domaine public.

**6.2. -**

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'ouvrage technique (tel que poste de transformation EDF), ni dans le cas de transformation ou extension limitée (changement d'affectation ne portant pas sur plus de 30 % de la surface du plancher ou extension n'entraînant pas une augmentation de plus de 20 % de la surface du plancher) portant sur les constructions existantes à la date de révision du PLU et implantée à moins de 5 m en retrait de l'alignement ou à moins de 2 m de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux deux roues.

**6.3. -**

Une marge de recul inférieure à celle imposée par l'article 6.1. pourra être autorisée dans le cas de constructions édifiées sur des terrains présentant une configuration ou une localisation particulière telle que carrefour, dénivelé.

**6.4. -**

Dans le secteur UBa, toute construction devra s'implanter à 3 mètres au moins en retrait de l'alignement figuré sur le plan annexé au PLU.

**6.5 -**

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

**6.6 -**

Ces règles s'appliquent également aux constructions de piscines avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière**

#### **7.1. –**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en observant un 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.

La règle de recul ne s'applique pas aux abris de jardins.

#### **7.2. -**

Les règles de ces articles ne s'appliqueront pas en cas de configuration particulière du terrain ainsi que dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur des constructions existantes à la date de d'approbation de la révision du PLU et pour les postes EDF et installations de même nature.

#### **7.3 -**

Ces règles de recul s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'implantation des piscines en limites séparatives n'est pas autorisée.

### **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions peuvent être implantées en contigües ou doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées et découvertes.

### **Article UB 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol de la construction est limitée à 45% de la surface de la parcelle

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

### **Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur au faîtage des constructions, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux au point le plus bas du polygone d'implantation ne doit pas excéder 9 mètres.  
Un dépassement maximum de 1 m pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un étage entier. Cette règle ne s'applique pas au secteur UBa.

Un dépassement de la hauteur de l'acrotère pourra être autorisé pour les panneaux solaires dans le cas des toitures terrasses.

Dans le secteur UBa, la hauteur absolue des façades donnant sur le chemin de Ludres ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf pour les antennes de télédistribution.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ainsi qu'aux reconstructions après sinistre.

La hauteur des constructions annexes non accolées au bâtiment principal et des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

### **Article UB 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.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les panneaux solaires doivent être intégrés sans sur-épaisseur sur la toiture et leurs cadres en aluminium doivent être de couleur foncée afin de l'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture. Leur positionnement peut également être réglementé afin d'en limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Dans le cadre des toitures terrasses, les panneaux solaires devront être implantés de façon à limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Ces règles s'appliquent sauf dans le cas où il y a une impossibilité technique justifiée par le pétitionnaire.

#### 11.2.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

#### 11.3 - Toitures

En cas d'extension, les pentes de toitures auront une configuration proche de l'existant.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une limite de 15 % de la surface autorisée au sol de la construction.

#### 11.4. – Aspect extérieur

Les matériaux d'imitation sont interdits.

#### 11.5. – Façades

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.

#### 11.6. – Annexes

Toutes les annexes accolées au bâtiment principal ou non doivent dans leur composition architecturale, leur matériau, leurs couleurs et détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les constructions environnantes.

#### 11.7. – Clôtures

La création de clôture devra respecter les normes suivantes :

- Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,80 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 30 % de "vides".

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux plantations végétales.

- hauteur des haies végétales : 1,80 m sauf cas particulier gênant la visibilité.

Les matériaux synthétiques imitant les faux arbres ne sont pas considérés comme des plantations végétales.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et diversifiées.

Les dispositifs visant à assurer la sécurité (type barbelés), visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,7m de hauteur.

### **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 les cas suivants :

- 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 hors œuvre nette des planchers existants.

### 12.3 – Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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'un arrêt 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 m<sup>2</sup> 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 :

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

. 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES :

. 1 emplacement par 25 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette.

#### - HOTELS ET RESTAURANTS :

. 10 emplacements pour 10 chambres,  
. 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de tourisme, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport en commun (autobus, ...) ainsi que celui des véhicules du personnel et des fournisseurs.

Ces espaces seront déterminés dans chaque cas particulier.

#### - ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL :

. 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

. 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré.

- ETABLISSEMENTS SPORTIFS, CINEMAS, THEATRES, SALLES DE SPECTACLES ET DE CONFERENCES :

. 2 emplacements pour 10 sièges.

- ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES:

. 5 emplacements pour 10 lits.

12.6. – Cas d'impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager, sur un terrain situé à moins de 250 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut,

- soit à verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal) qui servira à aménager un parc public de stationnement.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés 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 A USAGE D'HABITAT :

.1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES :

.aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,  
.à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES :

.aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,  
.à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- CONSTRUCTION A 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.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE :

.2 emplacements par classe ;

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE :

.6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

.1 emplacement pour 10 chambres,  
.1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTION A USAGE HOSPITALIER :

.1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- ETABLISSEMENTS PARAMEDICAUX ET FOYERS D'ACCUEIL SPECIALISES (F.A.S.) :

.1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT :

.1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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.

### 12.9 - Cas particuliers

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

## **Article UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement, seront aménagés en espaces verts.





## CHAPITRE 3

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

La zone UC est partiellement concernée par des aléas liés aux risques naturels (mouvements de terrain) qui peuvent limiter la constructibilité des terrains. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

##### **Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel.
- Les installations classées
- Les constructions à usage d'activité agricole,
- 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 affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires et liés aux occupations du sol admises.
- Les constructions annexes de types clapiers, poulaillers, chenils accolées ou non au bâtiment principal.

##### **Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les constructions annexes de types vérandas, garages, abris de jardin et pièces d'habitations supplémentaires accolés ou non au bâtiment principal sous respect des prescriptions des articles 7, 8, 9, 10 et 11.
- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.
- L'exercice d'une profession libérale à condition que les locaux utilisés soient partie intégrante de l'habitation.

#### **SECTION II - CONDITIONS D'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 des garages collectifs à caractère commercial, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Dans une bande de 3 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous de l'horizontale.

### **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.

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

- La création de *toutes* voies automobiles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

	Voie primaire	Voie secondaire	Voie tertiaire
largeur minimum de chaussée (m)	5,75	5	6
largeur minimale de plate forme (m)	10	8	6

### **3.3 - Sentiers**

- Les chemins piétons figurant au plan annexé au présent règlement sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. - Eau potable**

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

### **4.2.- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante.

### **4.3. - Eaux pluviales**

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

### **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.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façade.

Les réseaux tendus sur façade ou aériens sur poteaux sont interdits.

## **Article UC 5 : Caractéristiques des terrains**

- Pas de prescription.

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

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum en retrait de l'assiette de voirie que représente la chaussée et les trottoirs publics ou privés communs ou à la limite d'un emplacement réservé.

Aucune annexe, extension et dépendance ne doit être implantée dans la bande des 5m ou entre la façade de la construction principale et la limite avec le domaine public.

Cette règle ne s'applique pas le long du chemin riverain du domaine SNCF où le recul minimal des constructions est fixé à 3 m.

Dans les marges de recul sont autorisés les dispositifs tels que emmarchement en vue d'une meilleure adaptation au sol, murets, grilles de jardin, plantations...

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'ouvrage technique (tel que poste de transformation EDF).

Toutefois, les saillies sur la marge de recul obligatoire pourront être autorisées au premier niveau uniquement sans pouvoir dépasser 1,5 m.

Ces règles s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en observant un 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.

La règle de recul ne s'applique pas aux abris de jardin.

Les règles de ces articles ne s'appliqueront pas en cas de configuration particulière du terrain et pour les postes EDF et installations de même nature, liées au fonctionnement de la zone.

Ces règles de recul s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'implantation des piscines en limites séparatives n'est pas autorisée.

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

Les constructions peuvent être implantées en contigües ou doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées et découvertes.

**Article UC 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol de la construction est limitée à 45% de la surface de la parcelle

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions**

En UC, la hauteur de constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage, mesuré à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Un dépassement maximum de 1 m pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

Un dépassement de la hauteur de l'acrotère pourra être autorisé pour les panneaux solaires dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des constructions annexes non accolées au bâtiment principal et des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

**Article UC 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.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les panneaux solaires doivent être intégrés sans sur-épaisseur sur la toiture et leurs cadres en aluminium doivent être de couleur foncée afin de l'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture. Leur positionnement peut également être réglementé afin d'en limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Dans le cadre des toitures terrasses, les panneaux solaires devront être implantés de façon à limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Ces règles s'appliquent sauf dans le cas où il y a une impossibilité technique justifiée par le pétitionnaire.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

### 11.2 - Les façades

Les matériaux d'imitation sont interdits.

### 11.3 - Toitures

Les toitures seront à deux pans principaux. Les toitures terrasses sont autorisées dans une limite de 15 % de la surface autorisée au sol de la construction. Toutefois ces prescriptions ne s'appliquent pas aux terrasses d'usage ne pouvant être que les surfaces horizontales entre le bâti et le terrain naturel ou rajouté. Est considérée comme terrasse toute surface de pente égale ou inférieure à 3 %.

Les matériaux de couverture de la construction principale seront la tuile.

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.

### 11.4 - Clôtures

La construction de clôtures est autorisée à partir du moment où elle ne vient pas rompre l'équilibre général du bâtiment d'habitation. Les hauteurs maximales à respecter sont de :

- 0,40 m à 0,60 m pour un muret, cette hauteur pouvant être portée à 1,8 m maximum pour un muret surmonté d'un matériau ajouré
- 1,80 m pour les haies végétales.

Le tout ne doit pas dépasser 1,80 m.

Sur rue, les clôtures 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 30 % de "vides". Cette dernière disposition ne s'applique pas aux plantations végétales.

L'adaptation des constructions au terrain se fera de façon à limiter au maximum le changement de configuration naturelle du terrain. La hauteur des remblais sera limitée à 0,8 m sans changer l'altimétrie en limite de propriété.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,7m de hauteur.

Les matériaux synthétiques imitant les faux arbres ne sont pas considérés comme des plantations végétales.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et diversifiées.

Les dispositifs visant à assurer la sécurité (type barbelés), visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

Les portails devront respecter les mêmes dispositions que les clôtures.

### 11.5 - Annexes

Toutes les annexes accolées au bâtiment principal ou non doivent dans leur composition architecturale, leur matériau, leurs couleurs et détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les constructions environnantes.

## **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 les cas suivants :

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

### 12.3 – Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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'un arrêt 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 m<sup>2</sup> 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 :

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES :

. 1 emplacement par 25 m2 de plancher hors oeuvre nette.

- HOTELS ET RESTAURANTS :

. 10 emplacements pour 10 chambres,  
. 2 emplacements pour 10 m2 de salle de restaurant.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de tourisme, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport en commun (autobus, ...) ainsi que celui des véhicules du personnel et des fournisseurs. Ces espaces seront déterminés dans chaque cas particulier.

- ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL :

. 1 emplacement pour 100 m2 de plancher hors oeuvre nette.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m2 de surface de plancher hors oeuvre, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

. 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré.

Ces établissements devront également comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes.

- ETABLISSEMENTS SPORTIFS, CINEMAS, THEATRES, SALLES DE SPECTACLES ET DE CONFERENCES :

. 2 emplacements pour 10 sièges.

- ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES:

. 5 emplacements pour 10 lits.

### 12.6. – Cas d'impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager, sur un terrain situé à moins de 250 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut,
- soit à verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal) qui servira à aménager un parc public de stationnement.

### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés 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 A USAGE D'HABITAT :

.1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

#### - CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES :

.aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,  
.à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

#### - CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES :

.aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,  
.à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

#### - CONSTRUCTION A 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.

#### - ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE :

.2 emplacements par classe ;

#### - ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE :

.6 emplacements par classe.

#### - CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

.1 emplacement pour 10 chambres,  
.1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### - CONSTRUCTION A USAGE HOSPITALIER :

.1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - ETABLISSEMENTS PARAMEDICAUX ET FOYERS D'ACCUEIL SPECIALISES (F.A.S.) :

.1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### - RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT :

.1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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.

#### 12.9 - Cas particuliers

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

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

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement, seront aménagés en espaces verts.

## CHAPITRE 4

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

##### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 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.

##### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement des équipements autorisés,
- Les équipements publics ou privés à vocation de sports et de loisirs,
- Les bâtiments liés aux activités de sports et de loisirs.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article UE 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 prévue 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 routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité 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.

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

## **Article UE 4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1. - Eau potable**

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

### **4.2.- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante.

### **4.3. - Eaux pluviales**

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

### **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 UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

#### **6.1. - Règle générale**

Les bâtiments doivent être édifiés avec un recul minimum de 17 m par rapport à l'alignement de la voie primaire et 10 m par rapport aux autres voies.

Ces règles s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **6.2. - Exceptions**

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

### **Article UE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en recul, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 m.

Ces règles s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

### **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 1,50 m les uns par rapport aux autres.

### **Article UE 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur absolue des constructions réservée du point le plus haut de la construction au point le plus bas du polygone d'implantation ne peut excéder 12 m à l'exception des ouvrages indispensables et de faibles emprises.

## **Article UE 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.

### **11.1. – Toitures**

Les toitures seront à 2 pans principaux. Toutefois des terrasses sont autorisées sur un maximum de 20 % de la surface.

L'adaptation au terrain se fera de façon à limiter au maximum l'impact des terrassements : conservation du modelé général du terrain.

D'une manière générale, consulter le cahier des recommandations architecturales.

## **Article UE 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 cas suivants :

- 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 hors œuvre nette des planchers existants.

### **12.3 – Calcul du nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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'un arrêt 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 m<sup>2</sup> 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 à usage d'habitation :  
1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- construction à usage de salles de réunions, de spectacles, de conférences, tribunes, stades :  
1 emplacement pour 20 sièges
- autres : 1 emplacement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### 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 est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés 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 A USAGE D'HABITAT :

.1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

#### - CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES :

.aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,  
.à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

#### - CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES :

.aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,  
.à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- CONSTRUCTION A 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.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE :

.2 emplacements par classe ;

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE :

.6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

.1 emplacement pour 10 chambres,  
.1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTION A USAGE HOSPITALIER :

.1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- ETABLISSEMENTS PARAMEDICAUX ET FOYERS D'ACCUEIL SPECIALISES (F.A.S.) :

.1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT :

.1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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.

### 12.9 - Cas particuliers

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

### **Article UE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

60% de la surface libre de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parking de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.



Des espaces de stationnement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> doivent avoir plus de 10% de leur superficie plantées d'arbres d'ornement ou d'essences forestières qui pourraient être groupées en bosquets. Ces plantations devront s'harmoniser avec celles existant sur les parcelles voisines.

## CHAPITRE 5

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

#### **Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- 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,
- Les décharges

Dans le secteur UXa :

- La construction à usage hôtelier.

Dans le secteur UXc :

- Les activités industrielles et artisanales,

#### **Article UX 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans le secteur UXa :

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'il ne s'agisse pas de commerce de détail.
- Les constructions à usage de restauration si elles ne représentent qu'une activité complémentaire à une activité principale autorisée.

Dans les secteurs UX et UXc :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
-

Dans le secteur UXc :

- Les constructions à usage d'habitation ne seront admises que si elles sont intégrées aux constructions principales.
- Les dépôts de toute nature à condition qu'ils soient liés à l'activité des constructions

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****Article UX 3 : Accès et voirie****3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins 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 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.

**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.

Dans le secteur UX :

- La création de voies automobiles publiques ou privées communes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 m
- largeur minimale de plate-forme : 10 m.

Dans le secteur UXb :

La voie primaire : 10 m d'emprise

La voie secondaire : 8 m d'emprise (5m+1,5m de trottoir)

La voie tertiaire : 6 m d'emprise

Les voies privées ne peuvent en aucun cas avoir :

- une largeur de chaussée inférieure à 4,5 m
- des largeurs moindres pourront être autorisées en cas de voies à sens unique.

### Dans le secteur UXc :

- aucune voie ouverte à la circulation et desservant plusieurs fonds ne doit avoir une largeur inférieure à 5 m.
- l'accès direct des riverains est interdit le long de l'épine dorsale et du chemin piéton figuré au plan graphique.
- 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.

### 3.3. - Sentiers

- Les voies et cheminements piétons figurant au plan annexé au présent règlement sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article UX 4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1. - Eau potable

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

### 4.2. - Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante.

### 4.3. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

#### 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.

Lors de la réalisation de voirie nouvelle, l'implantation de fourreaux destinés à l'implantation souterraine des câbles doit être prévue.

#### **Article UX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

##### Dans le secteur UX :

Toute construction doit être implantée au minimum à 5 m en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions portant sur les constructions existantes à la date de révision du PLU.

Pour les infrastructures suivantes, toute construction doit être implantée au minimum :

- à 5,00 m de la limite de l'emprise des plates-formes ferroviaires,
- à 15,00 m de l'emprise de l'autoroute A 330,
- à 10,00 m de l'emprise de la RD 570.

Cette règle ne s'applique pas pour les édicules et locaux techniques ou une marge de recul inférieure peut être autorisée.

##### Dans le secteur UXb :

Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies. En cas de retrait par rapport à la limite des voies, le retrait ne peut être inférieur à :

- 15 m par rapport à la voie primaire
- 10 m dans les autres cas

##### Dans le secteur UXc :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 15 m. La partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'Article 13 de ce règlement.

##### Dans l'ensemble des secteurs UX, UXb,UXc

Les règles énumérées ci-dessus s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

**Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dans le secteur UX :**

Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de configuration particulière du terrain, transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur des constructions existantes à la date de révision du PLU ainsi que pour les postes EDF et installations de même nature.

Pas de prescriptions pour les constructions situées allée des Peupliers.

**Dans le secteur UXb :**

La distance horizontale en tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 m .

**Dans le secteur UXc :**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 8 m. La partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 13 de ce règlement.

**Dans l'ensemble des secteurs UX, UXb,UXc :**

Les règles énumérées ci-dessus s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

**Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière****Dans les secteurs UX et UXc :**

Les constructions 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.

**Dans les secteurs UXb et UXc :**

Les constructions non contigues doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.

**Article UX 9 : Emprise au sol****Dans les secteurs UX et UXb :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UXc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article UX 10 : Hauteur des constructions**Dans le secteur UX :

La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf pour des ouvrages particuliers tels que silos, cheminées, tour de séchage, etc ...

Dans le secteur UXb :

La hauteur absolue des constructions mesurée du point le plus haut au point le plus bas du polygone d'implantation ne peut excéder 12 m à l'exception des ouvrages indispensables et de faible emprise.

Dans le secteur UXc :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'acrotère par rapport au niveau du point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 15 m. Cette hauteur ne peut être dépassée pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités (cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, ...).

**Article UX 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.

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux qui n'accrochent pas de poussières, de bonne tenue et autolavables. Les murs aveugles apparents qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade, auront un aspect harmonisé avec ces derniers.

Les plans masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

A proximité des accès et des carrefours sur la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

Les clôtures de treillis métallique peuvent être doublées par des éléments végétaux persistants formant écran.

Aucune clôture opaque de plus de 0,60 m de hauteur n'est admise. La hauteur maximum hors tout de la clôture est limitée à 2,50 m.

### Dans le secteur UXb :

Les toitures auront deux pans minimum. Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 20% de la surface (emprise au sol)

L'adaptation au terrain se fera sans terrassements importants (déblais-remblais).

D'une manière générale consulter le cahier des recommandations architecturales.

### Dans le secteur UXc :

Plate forme des bâtiments et leur annexes :

- pente de déblai ou de remblai : 60%
- hauteur maximale de remblai : +4 m
- profondeur maximale du déblai : -5 m

Valeurs prises par rapport au terrain naturel.

Renforcement et stabilisation du sol : ils seront traités pour s'intégrer dans le paysage.

Les clôtures coté rue sont limitées à des murs bahut ou à des haies vives.

## **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 cas suivants :

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

### 12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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'un arrêt 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 m<sup>2</sup> 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 :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

. 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :

. 3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX :

. 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

. 1 emplacement pour 2 chambres ;  
. 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

- ETABLISSEMENTS ARTISANAUX ET DIVERS :

. 1 emplacement lorsque ces établissements comportent au plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
. Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

. 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE :

. 1 emplacement par classe ;

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE :

. 2 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

. 1 emplacement pour 2 chambres,  
. 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTION A USAGE HOSPITALIER ET FOYERS D'ACCUEIL SPECIALISES (F.A.S.) :

. 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> 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 est procédé à un examen particulier.

### NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

#### 12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélos est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT :
  - . 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES :
  - . aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - . à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES :
  - . aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - . à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- CONSTRUCTION A 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.
- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE :
  - . 2 emplacements par classe ;

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE :
  - . 6 emplacements par classe.
- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :
  - . 1 emplacement pour 10 chambres,
  - . 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- CONSTRUCTION A USAGE HOSPITALIER :
  - . 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ETABLISSEMENTS PARAMEDICAUX ET FOYERS D'ACCUEIL SPECIALISES (F.A.S.) :
  - . 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT :
  - . 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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.

#### 12.9 - Cas particuliers :

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

### **Article UX 13 : Espaces libres et plantations**

#### Dans le secteur UX :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Le traitement des abords doit être intégré au permis de construire.

Les marges d'isolement définies à l'article 6.1. doivent être plantées d'arbres formant écran et gazonnées.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement végétal.

#### Dans le secteur UXb :

Des écrans boisés seront aménagés autour des parking de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et lorsque la surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangs d'arbres ou de haies vives. Les espaces de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent avoir plus de 10 % de leur superficie plantée d'arbres d'ornement ou d'essences forestières qui pourraient être groupées en bosquet. Ces plantations devront s'harmoniser avec celles existant sur les parcelles voisines.

Conformément aux indications portées au plan graphique, des plantations devront être réalisées le long de l'autoroute.

Dans le secteur UXc :**1- Arbres existants et alignements plantés**

Les arbres existants sur l'allée des marronniers sont à conserver.

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.

**2- Espaces à usage privatif**

Les espaces libres de construction seront aménagés selon les principes suivants :

- Le tracé des parkings s'appuiera sur l'alignement d'arbres en courbe. L'encaissement et le décaissement des parkings par rapport au terrain naturel ne seront pas supérieurs à 2 m chacun.
- Les espaces verts plantés couvriront 25 % minimum de la superficie de chaque parcelle.
- Les talus seront plantés. Les éventuels éléments de renforcement du sol seront intégrés dans le paysage. Pente maximale de 60 %. Déblai et remblai auront 2 m de hauteur maximale chacun.



**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 6

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Cette zone est partiellement concernée par des aléas liés aux risques naturels (mouvements de terrain) qui peuvent limiter la constructibilité des terrains. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

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

#### **Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

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

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

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface incluse ou sur l'une des phases incluses dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation et le gabarit des constructions doit être compatible avec les principes et schémas énoncés.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 1 AU 3 : Accès et voirie**

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

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

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

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

#### **3.2 - Voirie :**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de plate-forme (chaussée et trottoirs compris) soit :

- 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 de plateforme des voiries de desserte terminale à faible trafic automobile peut être diminuée après examen particulier, en restant adaptée aux besoins spécifiques de la zone et du trafic prévisible

Les principes de bouclages prévus sur les documents graphiques doivent être respectés.

#### **3.3. - Sentiers**

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

### **Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1. - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la



réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

#### 4.2. - Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être 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 favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

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

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

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

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

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

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

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

#### 4.5 - Climatiseurs, antennes, transformateurs électriques.

Les appareils de climatisation, les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être accessibles depuis l'espace public mais rester correctement intégrés aux constructions ou aux murs de clôture voire dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

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

#### 4.6. - Collecte des ordures ménagères :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier.

Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle.)

#### **Article 1 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières**

Pas de prescription.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m minimum de l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé s'y substituant.

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

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

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

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

Sur une même unité foncière, les constructions devront être implantées en contiguïté ou en recul d'au moins 3 m.

### **Article 1 AU 9 : Emprise au sol**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol est fixée à 60% maximum de l'unité foncière.

### **Article 1 AU 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 :

- R+2 niveaux (hors combles aménageables ou attiques)
- une hauteur absolue de 13m

#### **10.2 – Exceptions :**

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

### **Article 1 AU 11 : Aspect extérieur**

#### **11.1 - Dispositions générales :**

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

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

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter

l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le ton général des façades s'approchera de ceux figurant sur le nuancier disponible en mairie (nuancier CAUE), à l'exception des pierres taillées pour rester apparentes.

Les toitures deux pans devront avoir l'aspect de la terre cuite traditionnelle rouge.

### 11.2 - Clôtures

La construction de clôtures est autorisée à partir du moment où elle ne vient pas rompre l'équilibre général du bâtiment d'habitation. Les hauteurs maximales à respecter sont de :

- 0,40 m à 0,60 m pour un muret, cette hauteur pouvant être portée à 1,8 m maximum pour un muret surmonté d'un matériau ajouré
- 1,80 m pour les haies végétales.

Le tout ne doit pas dépasser 1,80 m.

Sur rue, les clôtures 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 30 % de "vides". Cette dernière disposition ne s'applique pas aux plantations végétales.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,7m de hauteur.

Les matériaux synthétiques imitant les faux arbres ne sont pas considérés comme des plantations végétales.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales et diversifiées.

Les dispositifs visant à assurer la sécurité (type barbelés), visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

Les portails devront respecter les mêmes dispositions que les clôtures.

## **Article 1 AU 12 : Stationnement des véhicules**

### 12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

### 12.2 - Exceptions :

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

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants 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 supérieure à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt 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 m<sup>2</sup> 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 :

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

. 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVÉS, PROFESSIONS LIBÉRALES :

. 1 emplacement par 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

#### - ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL :

. 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

#### - ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

. 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré.

Ces établissements devront également comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes.

#### 12.6. – Cas d'impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 250 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut,

#### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés 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 A USAGE D'HABITAT :

. 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

##### - CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES :

. aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,  
. à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

##### - CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES :

. aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,  
. à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

##### - CONSTRUCTION A 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.

##### - ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU 1ER DEGRE :

. 2 emplacements par classe ;

##### - ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE :

.6 emplacements par classe.

- ETABLISSEMENTS PARAMEDICAUX ET FOYERS D'ACCUEIL SPECIALISES (F.A.S.) :

. 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT :

. 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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.

#### 12.9 - Cas particuliers

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

#### **Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

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

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

Les plantations seront composées d'essences locales variées.

## CHAPITRE 6

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Cette zone est partiellement concernée par des aléas liés aux risques naturels (mouvements de terrain) qui peuvent limiter la constructibilité des terrains. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Rappels :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- Les défrichements, à l'exception de ceux prévus à l'article L 311-2 du Code Forestier sont soumis à autorisation.

##### **Article 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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



**Article 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**Article 2 AU 4 - Desserte par les réseaux**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

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

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

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

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

Pas de prescription.

**Article 2 AU 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 10 : Hauteur maximale des constructions****10.1. - Hauteur absolue**

Pas de prescription.

**Article 2 AU 11 : Aspect extérieur**

Les dispositifs visant à assurer la sécurité (type barbelés), visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

**Article 2 AU 12 : Stationnement**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLE DITES  
« ZONES A »**

## CHAPITRE 7

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

La zone A est partiellement concernée par des aléas liés aux risques naturels (mouvements de terrain) qui peuvent limiter la constructibilité des terrains. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### **SECTION I - 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**

Seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### **SECTION II - CONDITIONS D'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.

- Aucun accès direct des riverains sur les voies autoroutières A 33 et A 330 et sur la voie routière RD 570, n'est autorisé.

- 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.

### 3.2. - Voiries

- Les voies privées ouvertes aux véhicules doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

### 3.3 - Sentiers

- Les voies et cheminements piétons figurant au plan annexé du présent règlement sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1. - Eau potable

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

- En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques nécessaires à leur alimentation en eau (forage, puits, etc.) dans les limites de la réglementation en vigueur.

### 4.2. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation correspondante.

### 4.3. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

#### 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**

##### 6.1. -

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, et à 15 m de l'emprise de la RD 570 et 20 m des emprises des autoroutes A 33 et A 330.

##### 6.2. -

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de la limite du domaine de la SNCF.

##### 6.3. -

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics devront 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 de l'unité foncière**

Toute construction doit être, en tout point, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics devront 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 unité foncière**

Les constructions 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 A 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article A 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou lié à l'activité agricole ne peut excéder 8 mètres.

Pour toutes les autres constructions et installations, la hauteur totale est limitée à 3 mètres.

**Article A 11 : Aspect extérieur**

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

**Article A 12 : Stationnement**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**Article A 13 : Espaces libres et plantations**

Pas de prescription.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE 8

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est partiellement concernée par des aléas liés aux risques naturels (mouvements de terrain) et industriels (ancienne exploitation de mines de fer) qui peut limiter la constructibilité des terrains. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### **SECTION I - NATURE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces ainsi que les entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- les carrières ;
- les dépôts de toute nature ;
- les pylônes ;
- les décharges, déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères non prévues par le schéma départemental ;
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés ;
- les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de stationnement ;
- les installations et travaux divers que constituent les exhaussements et affouillements supérieurs à 100 mètres carrés ;
- les parcs d'attractions.

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

Les transformations, extensions et adjonctions de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction principale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ayant déjà fait l'objet d'une extension antérieure.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'entretien des jardins et vergers.

Les abris d'animaux non clos sont autorisés à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes,

Les constructions ou installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt,

Les carrières de faible importance sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux seuls besoins de l'exploitation forestière et de l'entretien du domaine communal.

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

- Dans le secteur Na,

Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures autoroutières.

- Dans le secteur Nb :

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif implanté dans la zone.

- Dans les secteur N et Na :

Les aires de jeux et de sports comportant un minimum d'aménagements et n'entraînant pas de déboisement.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application 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 les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **3.2. - Sentiers :**

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

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1. – Règle générale**

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

#### 4.2. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

#### **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, et 15 m de l'emprise de la RD 570 et 20 m des emprises des autoroutes A 33 et A 330 et au minimum à 30 m par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier.

Ces règles s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière**

##### 7.1. -

Toute construction doit être, en tout point, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

Ces règles s'appliquent également aux constructions de piscines, sauf celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

##### 7.2. -

Les règles précisées à ces articles ne s'appliqueront pas dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur des constructions existant à la date d'approbation de la révision du PLU et pour les postes EDF et installations de même nature.

### **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions peuvent être implantées en contigües ou doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

### **Article N 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de jardin et d'animaux sont limitées à 12 m<sup>2</sup>.

### **Article N 10 : Hauteur des constructions**

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, à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère :

- 3 mètres en zone N,
- 6 mètres en zone Nb,
- 8 mètres en zone Na.

La hauteur des constructions annexes non accolées au bâtiment principal et des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

### **Article N 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.

Toutes les constructions liées à l'entretien des vergers doivent dans leur composition architecturale, leur matériau, leurs couleurs et détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, type brique creuse, type parpaings, etc....) est interdit.  
Le bardage bois est autorisé.

### **Article N 12 : Stationnement**

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

« 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 ».

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

**Article N 13 : Espaces libres et plantations**

Les terrains figurés 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 et les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

Les espaces libres et plantations doivent être régulièrement entretenus.