



Plan Local d'Urbanisme

Règlement littéral

Vu pour être annexé aux délibérations
du Conseil communautaire de
CHALONS AGGLO en date du :

23 juin 2022

approuvant les modifications simplifiées
n°1 et n°2 du PLU.

Le Président,
Jacques JESSON :



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES U	9
La zone U1	11
La zone U2	19
La zone U3	29
La zone U4	37
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AU	45
La zone IAU 2	47
La zone IAU 3	53
La zone IIAU	59
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A	61
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N	67

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Châlons-en-Champagne.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. **Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir :**
 - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques,
 - l'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement,
 - l'article R.111-26 relatif aux préoccupations d'environnement,
 - l'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
2. **Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme :**
 - les articles L.111-6 à L.111-10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
 - l'article L.111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,
 - l'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.
3. **Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.153-8, L.313-2 et L.424-1 du code de l'urbanisme.**
4. **Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles des articles L.311-1 à L.311-5 du code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**
5. **Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.**
6. **Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme et concernant :**
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres,
 - le règlement local de la publicité.
7. **Selon l'article L.111-16 du code de l'urbanisme,** nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- 8. Selon l'article R.111-23 du code de l'urbanisme**, pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
 - 4° Les pompes à chaleur,
 - 5° Les brise-soleils.
- 9. En application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.
- 10. L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

1. Les zones urbaines dites "zones U"

Sont classés en zone urbaine, les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

- la zone U1 correspondant au centre historique de Châlons-en-Champagne élargi à une partie de la rive gauche et à l'avenue Jean Jaurès entre la Marne et l'Hémicycle,
- la zone U2, zone mixte à vocation dominante d'habitat développée le long des faubourgs et dans les quartiers pavillonnaires,
- la zone U3, zone mixte à vocation dominante d'activité tertiaire et de grands équipements publics,
- la zone U4, zone spécialisée à vocation d'activités économiques.

Ces zones urbaines comprennent un certain nombre de secteurs :

- un secteur U1(s) dans lequel aucune place de stationnement n'est exigé pour les opérations de déconstruction-reconstruction,
- un secteur U2(c) correspondant à l'aménagement du quartier Chanzy,
- un secteur U2(h) correspondant aux secteurs d'habitat collectif,
- un secteur U2(v) correspondant à la partie Sud du parc du quartier Clamart à caractère paysager,
- un secteur U2(r) correspondant au périmètre d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- un secteur U2(g) correspondant à l'aménagement du quartier de la gare,
- un secteur U3(t) correspondant au parc technologique du Mont Bernard,
- un secteur U3(u) compris entre le canal de jonction et le Nau et correspondant à de nombreux équipements,
- un secteur U4(c) à vocation commerciale et artisanale,
- un secteur U4(s) à vocation commerciale, artisanale et ludique,
- un secteur U4(i) à vocation industrielle,
- un secteur U4(r) correspondant au périmètre d'installations classées pour la protection de l'environnement,

- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser, les espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont différenciées selon les capacités des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie.

Les zones à urbaniser comprennent :

- Les zones IAU2 et IAU3, dont les vocations sont identiques à celles des zones U2 et U3, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.
- La zone IIAU où les voies et réseaux publics sont inexistantes ou insuffisantes et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. Dans le cas présent, sa vocation est de devenir un parc de détente.

3. Les zones agricoles dites "zones A"

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

4. Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent les secteurs suivants :

- un secteur N(e), servant d'accueil à un certain nombre d'équipements collectifs,
- un secteur N(h), correspondant à la partie Sud-Est du quartier Clarmart insuffisamment équipé,
- un secteur N(j), correspondant aux parcs et jardins publics, aux jardins familiaux et parcs des maisons de Champagne,
- un secteur N(p), protégé pour des raisons écologiques,
- un secteur N(r) correspondant au périmètre d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- un secteur (■ - bleu) où sont admises les constructions liées à l'activité viticole,
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation,
- des éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement définit des prescriptions spécifiques,
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

Article 4 : Orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- la reconversion du quartier Chanzy-Forgeot,
- l'aménagement du quartier du Mont-Héry,
- l'aménagement du quartier Corbineau,
- l'extension du complexe du Mont-Bernard,
- l'aménagement d'un parc de détente au Mont-Héry
- le renouvellement urbain du quartier du Verbeau,
- l'aménagement du quartier de la Gare,
- la mise en valeur des parcs des maisons de Champagne,
- la création d'aires de covoiturage.

Article 5 : Adaptations mineures et travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement

1. Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

2. Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dispositions relatives aux zones U

Dispositions relatives à la zone U1

La zone U1 correspond au centre historique de Châlons-en-Champagne élargi à une partie de la rive gauche et à l'avenue Jean Jaurès entre la Marne et l'Hémicycle.

Elle comprend :

- un secteur U1(s) dans lequel aucune place de stationnement n'est exigée pour les opérations de déconstruction-reconstruction.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les aérogénérateurs ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements des sols, quelles que soient leurs superficies et dimensions, non liés à la réalisation d'une construction ou d'un équipement admis dans la zone ou à la réhabilitation d'un élément patrimonial.

Dans le secteur ( - mauve soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont admis :

- les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole, à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les installations radio téléphonie mobile à condition qu'elles soient intégrées à la construction.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-1-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-1-2 Implantation par rapport aux voies

Définitions

Terrain - Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Règles générales

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement sur au moins la moitié du linéaire de façade du terrain.

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés d'une limite séparative à une autre, une clôture doit être édifiée sur la partie restante du linéaire de façade du terrain, dans les conditions définies à l'article II 2-3, afin d'assurer la continuité du bâti le long des voies.

L'extension ou la reconstruction des bâtiments implantés en retrait de l'alignement ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée soit à l'alignement soit dans le même retrait que le bâtiment existant.

Règles particulières

Le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (— - violet), l'implantation des bâtiments doit tenir compte des caractères dominants de la forme urbaine environnante en s'inscrivant de façon harmonieuse dans la continuité du front bâti et en privilégiant l'alignement.

Excepté le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (— - violet) les bâtiments peuvent être implantés en retrait de l'alignement, lorsque des murs implantés à l'alignement présentent un intérêt patrimonial, architectural ou paysager.

Le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (— - violet), un retrait du rez-de-chaussée des constructions nouvelles est autorisé lorsqu'il est nécessaire à l'accès au garage.

1-1-3 Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des emprises publiques selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit en limite des emprises publiques à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites de ces emprises.

Toutefois, le long du Mau, du Nau et du canal Louis XII, les constructions peuvent être implantées soit en retrait soit en limite.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-2-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article II 1-1.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions destinées à l'exploitation agricole.

1-2-2 Définitions

Terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

1-2-3 Règle applicable dans une bande de 20 mètres

Dans une bande de 20 mètres à compter de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative à l'autre soit en retrait d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, dans cette bande, le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (— - violet), les constructions à l'alignement doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

1-2-4 Règle applicable au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine.

1-3 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1-3-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1-3-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

1-3-3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à quatre niveaux (R+3) et doit permettre une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

1-3-4 Règles particulières

Dans une bande de 20 mètres à compter de la limite des voies, la hauteur des constructions doit être :

- au maximum de quatre niveaux (R+3), le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par ( - violet) et au maximum de cinq niveaux (R+4), le long de celles également identifiées aux documents graphiques du règlement par ( - bleu) ;
- de trois niveaux (R+2), le long de certaines voies du quartier des Ursulines identifiées aux documents graphiques du règlement par ( - bleu) ;
- au maximum de trois niveaux (R+2), le long de certaines voies du quartier des Augustins identifiées aux documents graphiques du règlement par ( - bleu) et le long des voies identifiées par ( - violet).

Dès lors que le front bâti le long de la voie est constitué, la règle de hauteur minimum ne s'applique plus à l'arrière de celui-ci.

En outre, la hauteur des constructions doit permettre une bonne intégration de ladite construction dans le front bâti de la voie dans lequel elle s'insère.

Dans un périmètre de 50 mètres, identifiées aux documents graphiques du règlement par ( - bleu), autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, la hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux (R+2) et ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone

2-1 Les détails architecturaux

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

2-2 Les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures-terrasses, doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produit verrier ou, pour les annexes, dépendances et extensions limitées, de tout matériaux les imitant.

Les pentes de toit doivent être au minimum de 14°.

Les toitures-terrasses peuvent être végétalisées.

Les dispositifs techniques implantés en toiture tels que machineries d'ascenseurs ou de ventilation, ainsi que les dispositifs de radiotéléphonie mobile, doivent être dissimulés ou faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager qui en diminue l'impact visuel.

2-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimale supérieure ou égale à 2,50 mètres sauf le long de certaines voies identifiées aux documents graphiques du règlement par ( - violet).

Elles doivent être constituées soit d'un mur bahut d'une hauteur supérieure ou égale à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif en métal, soit d'un mur plein. Elles peuvent être percées d'ouvertures limitées dans leurs dimensions au passage piéton ou automobile.

Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres. Toutefois, les murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2,50 mètres peuvent être reconstruits à la même hauteur.

2-4 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation du blanc pur est interdite, notamment pour les portes, portes de garages, portails, clôtures, toitures et volets battants. Il est recommandé de se référer au nuancier de la Ville pour les couleurs.

Dispositions applicables sur la rive droite de la Marne et le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (— - violet) sur la rive gauche

2-5 Les façades

2-5-1 Définition

Façade

La façade est le côté du bâtiment qui fait face à la voie même s'il ne lui est pas contigu.

2-5-2 Disposition applicable

Les façades des nouvelles constructions et la restructuration des façades existantes doivent présenter par leur composition, notamment par les décrochés de toitures, le rythme des ouvertures ou les couleurs, des séquences clairement affirmées soulignant la verticalité afin de préserver le rythme du front bâti de la voie dans laquelle elles s'insèrent.

2-6 Les ouvertures

Les ouvertures des constructions nouvelles comprises dans une bande de 5 mètres à compter de la limite des voies et emprises publiques, ainsi que celles des constructions existantes, doivent être plus hautes que larges à l'exception des portes, des vitrines, des ouvertures en attique et des "œils-de-bœuf". Cependant, tout projet architectural d'expression contemporaine intégrant des baies horizontales peut être autorisé.

La création de portes de garage est interdite dans les murs de clôture en craie, comportant ou non un soubassement en autre matériau, ainsi que dans les façades des bâtiments existants, à l'exception des bâtiments annexes.

Les portes ainsi que les volets pleins ou persiennes doivent être en bois ou en métal. Elles ne peuvent comprendre que des produits verriers.

Les volets roulants peuvent être constitués d'autres matériaux. Leur coffre doit être placé à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique démontrée, il doit être soit placé sous le linteau sans saillie au nu extérieur du mur ou dissimulé derrière un lambrequin.

2-7 Les devantures

A l'occasion de l'édification de devantures, il ne peut être supprimé d'accès menant, depuis l'extérieur, aux niveaux supérieurs, sauf si un autre accès existe ou est créé.

La hauteur des devantures ne doit pas dépasser la corniche séparant le rez-de-chaussée du premier étage. En l'absence de corniche, elle ne peut dépasser l'appui des fenêtres du premier étage.

En cas d'occupation en rez-de-chaussée de plusieurs constructions existantes ou d'une construction nouvelle constituée de plusieurs séquences, les devantures ne peuvent être continues sur tout le rez-de-chaussée. Dans ce cas, la partie vitrée doit être interrompue par une partie pleine permettant d'identifier clairement les séquences constitutives du front bâti mentionnées au 4-5-2.

2-8 Les ouvrages en saillie et dispositifs techniques

Les ouvrages en saillie sur les voies et emprises publiques tels que balcons, oriels, perrons, peuvent être autorisés.

Les climatiseurs et les dispositifs de ventilation sont interdits sur les façades et murs pignons compris dans une bande de 5 mètres comptés à partir des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique, et sous réserve qu'ils ne soient pas en saillie par rapport à ces voies et emprises.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et de tout stationnement ou circulation doivent être affectées à des jardins d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comprenant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du terrain ou le long de ses voies principales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

4 - Stationnement

Définition

Pour le calcul, une place de stationnement ne peut être comptabilisée que si elle est directement accessible à partir d'un espace circulaire, voie publique ou privée.

Cette disposition n'est pas applicable au stationnement lié aux logements en maisons individuelles sur terrain privatif.

4-1 Stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 mètres carrés de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement pour les constructions destinées à l'habitation. Toutefois, les extensions inférieures à 100 mètres carrés de surface de plancher ainsi que les réhabilitations et changements de destination n'entraînent pas la création de places de stationnement, tout comme les opérations de déconstruction-reconstruction dans le secteur U1(s) ;
- une place de stationnement pour deux chambres pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier. Toutefois, les réhabilitations et changements de destination n'entraînent pas la création de places de stationnement ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux. Toutefois, les extensions inférieures à 50 mètres carrés de surface de plancher ainsi que les réhabilitations et changements de destination n'entraînent pas la création de places de stationnement ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 mètres carrés surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Ces obligations de stationnement peuvent être réduites de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules en autopartage.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs sociaux, travailleurs migrants, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

En cas de changement de destination de constructions existantes, le nombre de places de stationnement préexistant doit être maintenu, celles-ci pouvant toutefois faire l'objet d'un changement de localisation sur le terrain.

4-2 Stationnement des deux roues

Pour toute opération de construction à destination d'habitation, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 mètres carrés, sont, en outre, exigés 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 mètres carrés. Toute création de 5 emplacements vélos supplémentaires diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, toute création de 5 emplacements vélos diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

III. Equipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

1-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1-2 Conditions relatives aux accès

1-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

1-2-2 Dispositions applicables

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 30 mètres.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance et à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Desserte par les réseaux

2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2-2 Assainissement

2-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Pour les terrains riverains d'un cours d'eau, le rejet peut se faire dans ce dernier.

2-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2-4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

Dispositions relatives à la zone U2

La zone U2 correspond à une zone mixte à vocation dominante d'habitat développée le long des faubourgs et dans les quartiers pavillonnaires.

Elle comprend :

- un secteur U2(c) correspondant à l'aménagement du quartier Chanzy,
- un secteur U2(h) correspondant aux secteurs d'habitat collectif,
- un secteur U2(v) correspondant à la partie Sud-Ouest du quartier Clamart à caractère paysager,
- un secteur U2(r) correspondant au périmètre de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- un secteur U2(g) correspondant à l'aménagement du quartier de la gare.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les aérogénérateurs ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ;
- les nouveaux garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur (r), il est fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 octobre 1987¹ ou de tout document le complétant (cf. document "Autres annexes").

Dans le secteur () - mauve soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans le secteur soumis à un aléa fort de mouvement de terrains, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception :

- des travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à la date d'approbation du PLU s'ils ne conduisent ni à une augmentation du volume bâti ni à un accroissement de la capacité d'accueil ;
- des travaux s'ils sont de nature à réduire les conséquences du risque.

Dans le secteur soumis à un aléa moyen de mouvement de terrains, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

¹ : celui-ci définit notamment un périmètre de sécurité autour des installations de stockage de céréales s'étendant jusqu'à une distance au moins égale à 1,5 fois la hauteur des bâtiments, sans être inférieure à 50 m.

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole, à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes destinées à la fonction d'entrepôt, excepté dans le secteur (h), à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les installations de radio téléphonie mobile à condition d'être intégrées à la construction ;
- les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils résultent d'un changement de destination d'une construction existante ;
- dans le secteur (c), les dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable (éolien, solaire...) à condition d'être intégrés aux toitures ou aux façades des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage urbain ;
- dans le secteur (h), les garages en bandes liés à une construction admise dans la zone à condition qu'ils soient ordonnés par groupes de quatre unités.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-1-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-1-2 Implantation par rapport aux voies

Définitions

Terrain - Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

Règles particulières

Le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (..... - violet) les constructions doivent être implantées à l'alignement sur au moins la moitié du linéaire de façade du

terrain. Lorsqu'elles ne sont pas implantées d'une limite séparative à une autre, une clôture doit être édifiée sur la partie restante du linéaire de façade du terrain, dans les conditions définies à l'article II 2-3, afin d'assurer la continuité du bâti le long des voies.

Le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (——— - violet), les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit selon un recul maximum de 5 mètres sur au moins la moitié du linéaire de façade du terrain. Toutefois, lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, la construction doit être implantée dans le respect de cet ordonnancement.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions des deux alinéas précédents sont autorisées.

Dans le secteur (v), les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long de la RN 44, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions des deux alinéas précédents sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1-1-3 Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des emprises publiques selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit en limite des emprises publiques à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites de ces emprises.

Toutefois, dans le secteur (v), les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Dans le secteur (c), l'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.

L'implantation par rapport aux emprises publiques identifiées aux documents graphiques par (——— - violet) dans le quartier de l'ancienne clinique Priollet n'est pas réglementée.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-2-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article II 2-3.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions destinées à l'exploitation agricole.

1-2-2 Définitions

Terrain
Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives
Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

1-2-3 Règle applicable dans une bande de 20 mètres

Dans une bande de 20 mètres à compter de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite latérale à l'autre soit en retrait d'une ou des limites latérales.

En cas d'implantation sur la limite de fond de terrain les constructions doivent avoir une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite de fond de terrain, ou s'inscrire dans le gabarit d'une construction édifée en limite de fond de terrain sur la parcelle voisine. En cas d'implantation en retrait de la limite de fond de terrain, les constructions doivent être implantées selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

1-2-4 Règle applicable au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine.

L'implantation en retrait par rapport à la limite séparative identifiée aux documents graphiques par (--- - violet) dans le quartier de l'ancienne clinique Priollet est fixée selon un recul de trois mètres minimum.

1-2-5 Règle applicable dans le quartier Chanzy

Dans le secteur (c) l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

1-3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1-3-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

1-3-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 60 % maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur (v), le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 40 % maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur (c) l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

1-4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1-4-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1-4-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

1-4-3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux (R+2).

1-4-4 Règles particulières

La hauteur maximale des constructions est limitée à cinq niveaux (R+4) :

- dans le secteur (c) du quartier Chanzy-Forgeot identifié aux documents graphiques par ( - bleu).

La hauteur maximale des constructions est limitée à quatre niveaux (R+3) :

- le long des axes de pénétrations identifiés aux documents graphiques par ( - bleu), dans une bande de 20 mètres à compter de la limite des voies,

- dans le quartier Chanzy-Forgeot et celui de l'ancienne clinique Priollet identifiés aux documents graphiques par ( - bleu), à l'exception du secteur (c),

- pour l'extension des bâtiments d'intérêt collectif.

Dans les ensembles pavillonnaires homogènes identifiés aux documents graphiques par ( - bleu), la hauteur maximale des constructions est limitée à deux niveaux (R+1).

Dans le secteur (g), la hauteur maximale des constructions est limitée à quatre niveaux (R+3).

Dans le secteur (h), la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 niveaux (R+6), excepté pour les cités militaires où elle est limitée à quatre niveaux (R+3).

Toutefois, les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme peuvent être reconstruites à une même hauteur (à emprise au sol équivalente).

Dans le secteur (v), la hauteur maximale des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1).

Dans un périmètre de 50 mètres, identifié aux documents graphiques par ( - bleu), autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, la hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux (R+2) et ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 Les détails architecturaux

En cas de travaux exécutés sur une construction existante, les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés.

2-2 Les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures-terrasses, doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produit verrier ou de tout matériau les imitant.

Les toitures-terrasses peuvent être végétalisées.

Les dispositifs techniques implantés en toiture tels que machineries d'ascenseurs ou de ventilation, ainsi que les dispositifs de radiotéléphonie mobile, doivent être dissimulés ou faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager qui en diminue l'impact visuel.

2-3 Les clôtures

2-3-1 Règle générale

Les clôtures sur rue constituées de palplanches en béton sont interdites.

2-3-2 Règles particulières

Le long des voies identifiées au document graphique du règlement par ( - violet), les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un mur bahut d'une hauteur supérieure ou égale à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif en métal, soit d'un mur plein. Elles peuvent être percées d'ouvertures limitées

dans leurs dimensions au passage piéton ou automobile et doivent avoir une hauteur minimale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

Le long des voies identifiées au document graphique du règlement par ("*****" - violet), les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur supérieure ou égale à 0,80 mètre et inférieure ou égale à 1,20 mètre surmonté d'un dispositif en métal. Néanmoins, en cas de mur existant, celui-ci peut être prolongé.

Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres. Toutefois, les murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2,50 mètres peuvent être reconstruits à la même hauteur.

2-4 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation du blanc pur est interdite, notamment pour les portes, portes de garages, portails, clôtures, toitures et volets battants. Il est recommandé de se référer au nuancier de la Ville pour les couleurs.

2-5 Les ouvertures

Le coffre des volets roulants doit être placé à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique démontrée, il doit être soit placé sous le linteau sans saillie au nu extérieur du mur ou dissimulé derrière un lambrequin.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Excepté dans le secteur (h), les marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être traitées en jardins d'agrément pouvant intégrer le cas échéant les accès piétons et automobiles. Lorsque les marges de recul sont supérieures à 5 mètres, 50% au moins de leur surface doivent être traités en jardins d'agrément non accessibles aux véhicules ou, si cela est le cas, en revêtement perméable.

Pour les constructions à usage d'habitation, 30% minimum du terrain doivent être traités en jardin d'agrément afin de minimiser les surfaces imperméabilisées, les toitures, les façades et les parkings végétalisés pouvant être comptabilisés dans ce calcul. En ce qui concerne les plantations, les essences mentionnées dans l'annexe "Que planter" (cf. document "Annexes complémentaires") sont préconisées.

Pour les autres destinations, les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Pour les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 mètres carrés de terrain 10% du terrain d'assiette de l'opération doivent être végétalisés. Au-delà de 5 hectares, ainsi que lorsque l'opération vise à reconquérir une friche, la superficie d'espaces communs végétalisés peut être ramenée à 5%.

Les opérations d'aménagement à dominante d'habitation peuvent faire l'objet d'une aire de jeux et de loisirs adaptée à l'importance de l'opération. La superficie relative à cette aire de jeux et de loisirs peut alors venir en déduction des espaces communs végétalisés.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comprenant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du terrain ou le long de ses voies principales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

4 - Stationnement

Définition

Pour le calcul, une place de stationnement ne peut être comptabilisée que si elle est directement accessible à partir d'un espace circulaire, voie publique ou privée.

Cette disposition n'est pas applicable au stationnement lié aux logements en maisons individuelles sur terrain privatif.

4-1 Stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 mètres carrés de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement pour les constructions à destination d'habitation, et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitations comprenant au moins six logements, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- toutefois, les extensions inférieures à 30 mètres carrés de surface de plancher de constructions à destination d'habitation ainsi que les réhabilitations et changements de destination n'entraînent pas la création de place de stationnement.
- une place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sauf dans le secteur U2g où il est exigé au minimum une place de stationnement pour deux chambres ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- deux places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés supplémentaires pour les constructions destinées aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 mètres carrés supplémentaires pour les constructions destinées à l'artisanat et l'industrie d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés ;
- une place de stationnement par tranche de 200 mètres carrés, même incomplète, de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Ces obligations de stationnement peuvent être réduites de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules en autopartage.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs sociaux, travailleurs migrants, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

En cas de réhabilitation d'un immeuble d'habitation, le nombre de places de stationnement préexistant doit être maintenu, celles-ci pouvant toutefois faire l'objet d'un changement de localisation sur le terrain.

4-2 Stationnement des deux roues

Pour toute opération de construction à destination d'habitation, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 mètres carrés, sont, en outre, exigés 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 mètres carrés. Toute création de 5 emplacements vélos supplémentaires diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, toute création de 5 emplacements vélos diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

III. Equipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

1-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1-2 Conditions relatives aux accès

1-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

1-2-2 Dispositions applicables

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 30 mètres.

Dans le cas d'une division parcellaire entraînant la création d'une ou deux parcelles en second rang, l'accès aux parcelles nouvellement créées se fera par l'accès existant sur la parcelle mère, à moins qu'elle ne dispose d'un linéaire de façade supérieure à 30 mètres.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance et à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Desserte par les réseaux

2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2-2 Assainissement

2-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Pour les terrains riverains d'un cours d'eau, le rejet peut se faire dans ce dernier.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou fort de mouvement de terrain, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire le plus proche en utilisant des modèles étanches à l'eau. La construction devra être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service de celui-ci.

2-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2-4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

Dispositions relatives à la zone U3

La zone U3 correspond à une zone mixte à vocation dominante d'activité tertiaire et de grands équipements publics.

Elle comprend :

- un secteur U3(a) correspondant à l'ancienne zone militaire dite "Hawk",
- un secteur U3(u) compris entre le canal de jonction et le Nau et regroupant de nombreux équipements,
- un secteur U3(t) correspondant au parc technologique du Mont Bernard.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière excepté dans le secteur (a) ;
- les constructions destinées à l'industrie excepté dans le secteur (t) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le secteur (u) ;
- les aérogénérateurs de plus de 12 mètres ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ;
- les nouveaux garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur () - mauve soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans le secteur soumis à un aléa fort de mouvement de terrains, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception :

- des travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à la date d'approbation du PLU s'ils ne conduisent ni à une augmentation du volume bâti ni à un accroissement de la capacité d'accueil ;
- des travaux s'ils sont de nature à réduire les conséquences du risque.

Dans le secteur soumis à un aléa moyen de mouvement de terrains, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie, excepté dans le secteur (t), à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

- les constructions à destination agricole, dans le secteur (a), à condition qu'elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreux l'implantation de panneaux photovoltaïques ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition, dans le secteur (u), qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage et, dans le secteur (a), qu'elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreux l'implantation de panneaux photovoltaïques ;
- les installations de radio téléphonie mobile à condition, dans le secteur (u), qu'elle soit intégrée à la construction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation,
- les garages en bandes liés à une construction admise dans la zone à condition qu'ils soient ordonnés par groupes de quatre unités.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-1-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-1-2 Implantation par rapport aux voies

Définitions

Terrain - Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

Règles particulières

Le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (..... - violet) les constructions doivent être implantées à l'alignement sur au moins la moitié du linéaire de façade du terrain. Lorsqu'elles ne sont pas implantées d'une limite séparative à une autre, une clôture doit être édifiée sur la partie restante du linéaire de façade du terrain, dans les conditions définies à l'article II 2-3, afin d'assurer la continuité du bâti le long des voies.

Le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (— - violet), les bâtiments doivent être implantés à l'alignement sur la totalité du linéaire de façade du terrain. Néanmoins, lorsque ces bâtiments dépassent 20 mètres de longueur, des décrochements peuvent être admis afin de briser ponctuellement le linéaire de façade.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions des deux alinéas précédents sont autorisées.

Le long de la RN 44, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie excepté dans le secteur (t) où le recul est de 40 mètres.

Dans le secteur (t), les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 60 mètres par rapport à l'axe de la RD 977 et selon un recul minimum de 10 mètres par rapport aux autres voies.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les deux alinéas précédents sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1-1-3 Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des emprises publiques selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit en limite des emprises publiques à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites de ces emprises.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les deux alinéas précédents sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de l'emprise publique.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-2-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article II 1-1.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-2-2 Définitions

Terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

1-2-3 Dispositions applicables

Dans le secteur (u) et le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (..... - violet), et ce dans une bande 20 mètres à compter de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait d'une ou des limites séparatives.

Ailleurs, les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine.

Dans le secteur (t), les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

1-3 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1-3-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1-3-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

1-3-3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à quatre niveaux (R+3).

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation et autres que celles destinées aux équipements collectifs existants est limitée à 15 mètres au faîtage.

1-3-4 Règles particulières

Dans un périmètre de 50 mètres, identifié aux documents graphiques par ( - bleu), autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, la hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux (R+2) et ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone

2-1 Les détails architecturaux

En cas de travaux exécutés sur une construction existante, les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés.

2-2 Les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures-terrasses, doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produit verrier ou de tout matériau les imitant.

Les toitures-terrasses peuvent être végétalisées.

Les dispositifs techniques implantés en toiture tels que machineries d'ascenseurs ou de ventilation, ainsi que les dispositifs de radiotéléphonie mobile, doivent être dissimulés ou faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager qui en diminue l'impact visuel.

2-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue constituées de palplanches en béton sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres. Toutefois, les murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2,50 mètres peuvent être reconstruits à la même hauteur.

2-4 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation du blanc pur est interdite, notamment pour les portes, portes de garages, portails, clôtures, toitures et volets battants. Il est recommandé de se référer au nuancier de la Ville pour les couleurs.

Dispositions applicables dans le secteur (u)

2-5 Les ouvertures

Les ouvertures des constructions existantes ainsi que celles des constructions nouvelles comprises dans une bande de 5 mètres à compter de la limite des voies, doivent être plus hautes que larges à l'exception des portes, des vitrines, des ouvertures en attique, des "œils-de-bœuf". Cependant, tout projet architectural d'expression contemporaine intégrant des baies horizontales peut être autorisé.

La création de portes de garage est interdite dans les façades des bâtiments existants, à l'exception des bâtiments annexes, ainsi que dans les murs de clôtures en craie comportant ou non un soubassement en autre matériau.

Les portes ainsi que les volets pleins ou persiennes doivent être en bois ou en métal. Elles ne peuvent comprendre que des produits verriers.

Les volets roulants peuvent être constitués d'autres matériaux. Leur coffre ne doit pas être apparent.

2-6 Les ouvrages en saillie et dispositifs techniques

Les ouvrages en saillie sur les voies et emprises publiques, tels que balcons, oriels, perrons, sont interdits. Toutefois, les ouvrages en saillie existants peuvent être reconstruits à l'identique.

Sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas être en saillie par rapport aux voies et emprises publiques, les climatiseurs et les dispositifs de ventilation sont interdits sur les façades et murs pignons compris dans une bande de 5 mètres comptés à partir des voies et emprises publiques.

Dispositions applicables dans le secteur (u) et le long des voies identifiées aux documents graphiques du règlement par (---- - violet)

2-7 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un mur bahut d'une hauteur supérieure ou égale à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif en métal, soit d'un mur plein. Elles peuvent être percées d'ouvertures limitées dans leurs dimensions au passage piéton ou automobile. Elles doivent, en outre, avoir une hauteur minimale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Excepté dans le secteur (h), les marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être traitées en jardins d'agrément pouvant intégrer le cas échéant les accès piétons et automobiles. Lorsque les marges de recul sont supérieures à 5 mètres, 50% au moins de leur surface doivent être traités en jardins d'agrément non accessibles aux véhicules ou, si cela est le cas, en revêtement perméable.

Pour les constructions à usage d'habitation, 30% minimum du terrain doivent être traités en jardin d'agrément afin de minimiser les surfaces imperméabilisées, les toitures, les façades et les parkings végétalisés pouvant être comptabilisés dans ce calcul. En ce qui concerne les plantations, les essences mentionnées dans l'annexe "Que planter" (cf. document "Annexes complémentaires") sont préconisées.

Pour les autres destinations, les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Pour les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 mètres carrés de terrain 10% du terrain d'assiette de l'opération doivent être végétalisés. Au-delà de 5 hectares, ainsi que lorsque l'opération vise à reconquérir une friche, la superficie d'espaces communs végétalisés peut être ramenée à 5%.

Les opérations d'aménagement à dominante d'habitation peuvent faire l'objet d'une aire de jeux et de loisirs adaptée à l'importance de l'opération. La superficie relative à cette aire de jeux et de loisirs peut alors venir en déduction des espaces communs végétalisés.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comprenant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du terrain ou le long de ses voies principales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

4 - Stationnement

Définition

Pour le calcul, une place de stationnement ne peut être comptabilisée que si elle est directement accessible à partir d'un espace circulaire, voie publique ou privée.

Cette disposition n'est pas applicable au stationnement lié aux logements en maisons individuelles sur terrain privatif.

4-1 Stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 mètres carrés de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement pour les constructions à destination d'habitation, et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitations comprenant au moins six logements, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- toutefois, les extensions inférieures à 30 mètres carrés de surface de plancher de constructions à destination d'habitation ainsi que les réhabilitations et changements de destination n'entraînent pas la création de place de stationnement.
- une place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- deux places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés supplémentaires pour les constructions destinées aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 mètres carrés supplémentaires pour les constructions destinées à l'artisanat et l'industrie d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés ;
- une place de stationnement par tranche de 200 mètres carrés, même incomplète, de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Ces obligations de stationnement peuvent être réduites de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules en autopartage.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs sociaux, travailleurs migrants, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

4-2 Stationnement des deux roues

Pour toute opération de construction à destination d'habitation, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 mètres carrés, sont, en outre, exigés 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 mètres carrés. Toute création de 5 emplacements vélos supplémentaires diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, toute création de 5 emplacements vélos diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

III. Equipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

1-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1-2 Conditions relatives aux accès

1-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

1-2-2 Dispositions applicables

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance et à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Desserte par les réseaux

2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2-2 Assainissement

2-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Pour les terrains riverains d'un cours d'eau, le rejet peut se faire dans ce dernier.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou fort de mouvement de terrain, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire le plus proche en utilisant des modèles étanches à l'eau. La construction devra être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service de celui-ci.

2-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2-4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

Dispositions relatives à la zone U4

La zone U4 correspond aux zones d'activités.

Elle comprend :

- un secteur U4(c) à vocation commerciale et artisanale correspondant au parc des expositions et aux centres commerciaux Croix-Dampierre et Mont-Héry,
- un secteur U4(s) à vocation commerciale, artisanale et ludique correspondant à la ZAC des Escarnotières,
- un secteur U4(i) à vocation industrielle, correspondant à la zone industrielle Châlons/Saint-Martin et à certains terrains situés au Nord de la gare, entre la Marne et la rue Léopold Frison,
- un secteur U4(ir) correspondant au périmètre de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les aérogénérateurs de plus de 12 mètres ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ;

Sont en outre interdits :

- dans le secteurs U4(c) : les constructions destinées à l'industrie ;
- dans les secteurs U4(c) et U4(s) : les garages collectifs de caravanes ;
- dans le secteur U4(i) : les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, les aires de jeux et de sport ouvertes au public ainsi que les magasins de commerce de détail et les parcs d'attractions.

Dans le secteur (ir), il est fait application, selon le cas, de l'arrêté préfectoral du 30 octobre 1987 relatif à la société Union Invivo, de l'arrêté préfectoral du 30 octobre 1987 relatif à la Coopérative Agricole Champagne Céréales et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 2004 relatif à la société SCAPEST ou de tout document les complétant (cf. document "Annexes complémentaires").

Dans le secteur () - mauve soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans le secteur soumis à un aléa moyen de mouvement de terrains, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont admises :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance

ou la direction des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone.

Sont en outre autorisées :

Dans les secteurs U4(c) et U4(s) : les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-1-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-1-2 Implantation par rapport aux voies

Définitions

Terrain - Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Dispositions applicables

Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou au commerce doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les autres constructions.

Toutefois, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 44 à l'exception du secteur (s) où il est de 40 mètres ;
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 1 ;
- 18 mètres par rapport à la limite du Chemin de Saint-Thiébault.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1-1-3 Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques avec un recul de 5 mètres minimum et de 35 mètres minimum par rapport au mur du cimetière du Sud.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-2-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article II 1-1.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions destinées à l'exploitation agricole.

1-2-2 Définitions

Terrain
Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives
Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

1-2-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives avec un recul de 5 mètres minimum ;
- soit sur une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

Dans les secteurs U4(c), les constructions doivent, en outre, être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à une limite entre la zone U4 et la zone U2.

Dans les secteurs U4(i), les constructions doivent, en outre, être implantées à une distance minimale de 16 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à une limite entre la zone U4 et la zone U1 ou U2.

1-3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1-3-1 Définition

Emprise au sol
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

1-3-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 66% maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur U4(s), le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 60% maximum de l'unité foncière.

1-4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1-4-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1-4-2 Définitions

Hauteur
Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.
Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

1-4-3 Règle générale

Dans le secteur U4(s), au Sud de la RD 1, et dans le secteur U4(c), la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faitage.

Dans le secteur U4(s), au Nord de la RD 1, et dans le secteur U4(i) la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au faitage.

1-4-4 Règles particulières

Dans le secteur U4(c), les dispositions de l'article 1-4-3 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions d'intérêt collectif lié au parc des expositions à la condition que la hauteur de la construction permette une bonne insertion de ladite construction dans le tissu urbain environnant.

Dans le secteur U4(i), les dispositions de l'article 1-4-3 ci-dessus ne sont pas applicables aux parties de construction à destination industrielle affectées à des processus de fabrication particuliers.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille ;
- soit d'un grillage de type "panneaux de grillage rigide" doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein s'il répond à des nécessités tenant à des risques spécifiques liés à la nature de l'activité.

2-2 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation du blanc pur est interdite, notamment pour les portes, portes de garages, portails, clôtures, toitures et volets battants.

2-3 Les abords

Les surfaces de stockage, soit de par leur localisation sur le terrain, soit par la réalisation de clôtures ou plantations, doivent être le moins visibles de l'extérieur.

Le stationnement des véhicules est interdit :

- dans les reculs imposés à l'article II 1-1-2 le long de la RN 44 et de la RD 1,
- dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies comprises dans le secteur U4 (s).

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Les marges de recul imposées aux articles II 1-1-2 et II 1-1-3 doivent être végétalisées.

A l'intérieur du secteur U4s, les marges de recul imposées aux articles II 1-1-2 et II 1-1-3 doivent, sur une largeur minimum de 5 mètres, être entièrement végétalisées et ne peuvent en aucun cas être assimilées à des espaces de stationnement, même présentés comme végétalisés.

En l'absence d'alignement d'arbres le long de la voie elles doivent, en outre, être plantées le long de ladite voie, à l'exception de la RN 44, à raison d'un arbre de haut-jet au moins par 100 mètres carrés.

Dans les secteurs U4(c) et U4(i), les marges de recul imposées en limite de zone aux deux derniers alinéas de l'article II 1-2-3 doivent être végétalisées et plantées d'arbres à raison d'un arbre et de trois arbustes par 10 mètres carrés.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comprenant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du terrain ou le long de ses voies principales.

4 - Stationnement

Définition

Pour le calcul, une place de stationnement ne peut être comptabilisée que si elle est directement accessible à partir d'un espace circulaire, voie publique ou privée.

Cette disposition n'est pas applicable au stationnement lié aux logements en maisons individuelles sur terrain privatif.

4-1 Stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à destination d'habitation ;
- une place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- deux places de stationnement jusqu'à 300 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions à destination de commerces et deux places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés de surface supplémentaire ;
- deux places de stationnement jusqu'à 300 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie et une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 mètres carrés de surface supplémentaire ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Néanmoins, en cas d'extension de bâtiment existant ou de l'implantation de nouveaux bâtiments pour l'activité existante, ces obligations de stationnement ne s'appliquent pas si le nombre de places préexistantes permet de répondre aux besoins de l'activité.

Par ailleurs, ces obligations de stationnement peuvent être réduites de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules en autopartage.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs sociaux, travailleurs migrants, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

4-2 Stationnement des deux roues

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

III. Equipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

1-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres et une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur de plus de 200 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

1-2 Conditions relatives aux accès

1-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

1-2-2 Dispositions applicables

Les accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 mètres et, en outre, être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Aucun accès ne peut être créé depuis la RN 44 et la RD 1.

2 - Desserte par les réseaux

2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2-2 Assainissement

2-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Pour les terrains riverains d'un cours d'eau, le rejet peut se faire dans ce dernier.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou fort de mouvement de terrain, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire le plus proche en utilisant des modèles étanches à l'eau. La construction devra être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service de celui-ci.

2-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

2-4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

Dispositions relatives aux zones AU

Dispositions relatives à la zone IAU 2

La zone IAU2 correspond à une zone mixte habitat / activités recouvrant les quartiers du Mont-Héry Est et les anciens terrains militaire liés à la caserne Corbineau.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les aérogénérateurs de plus de 12 mètres ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans le secteur soumis à un aléa moyen de mouvement de terrains, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont admis :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient liées à un projet économique d'ensemble (Smart City...) ;
- les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les installations de radio téléphonie mobile à condition d'être intégrée à la construction ;
- les garages en bandes liés à une construction admise dans la zone à condition qu'ils soient ordonnés par groupes de quatre unités.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-1-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-1-2 Implantation par rapport aux voies

Définitions

Terrain - Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

La façade principale des constructions doit être orientée vers la voie de desserte.

Règles particulières

Le long de la RN 44, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

1-1-3 Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des emprises publiques selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit en limite des emprises publiques à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites de ces emprises.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-2-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article II 1-1.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-2-2 Définitions

Terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

1-2-3 Règle applicable dans une bande de 20 mètres

Dans une bande de 20 mètres à compter de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite latérale à l'autre soit en retrait d'une ou des limites latérales.

En cas d'implantation sur la limite de fond de terrain les constructions doivent avoir une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite de fond de terrain, ou s'inscrire dans le gabarit d'une construction édictée en limite de fond de terrain sur la parcelle voisine.

1-2-4 Règle applicable au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

1-3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1-3-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

1-3-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 50 % maximum de l'unité foncière.

1-4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1-4-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1-4-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

1-4-3 Disposition applicable

La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux (R+2).

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 Les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures-terrasses, doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produit verrier ou de tout matériau les imitant.

Les toitures-terrasses peuvent être végétalisées.

Les dispositifs techniques implantés en toiture tels que machineries d'ascenseurs ou de ventilation, ainsi que les dispositifs de radiotéléphonie mobile, doivent être dissimulés ou faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager qui en diminue l'impact visuel.

2-2 Les clôtures

Pour les constructions à destination d'habitat, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres.

2-3 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation du blanc pur est interdite, notamment pour les portes, portes de garages, portails, clôtures, toitures et volets battants. Il est recommandé de se référer au nuancier de la Ville pour les couleurs.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être traitées en jardins d'agrément pouvant intégrer le cas échéant les accès piétons et automobiles. Lorsque les marges de recul sont supérieures à 5 mètres, 50% au moins de leur surface doivent être traités en jardins d'agrément non accessibles aux véhicules ou, si cela est le cas, en revêtement perméable.

Pour les constructions à usage d'habitation, 30% minimum du terrain doivent être traités en jardin d'agrément afin de minimiser les surfaces imperméabilisées, les toitures, les façades et les parkings végétalisés pouvant être comptabilisés dans ce calcul. En ce qui concerne les plantations, les essences mentionnées dans l'annexe "Que planter" (cf. document "Annexes complémentaires") sont préconisées.

Pour les autres destinations, les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comprenant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du terrain ou le long de ses voies principales.

Un merlon, d'une hauteur minimum de 3 mètres et faisant office de dispositif anti-bruit, doit être aménagé le long de la RN 44. Celui-ci doit être engazonné et planté d'arbres en bosquet.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

4 - Stationnement

Définition

Pour le calcul, une place de stationnement ne peut être comptabilisée que si elle est directement accessible à partir d'un espace circulaire, voie publique ou privée.

Cette disposition n'est pas applicable au stationnement lié aux logements en maisons individuelles sur terrain privatif.

4-1 Stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 mètres carrés de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement pour les constructions à destination d'habitation, sauf pour les logements foyers, et au minimum 0,5 place de stationnement

supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitations, comprenant au moins six logements, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- toutefois, les extensions inférieures à 30 mètres carrés de surface de plancher de constructions à destination d'habitation ainsi que les réhabilitations et changements de destination n'entraînent pas la création de place de stationnement.

- une place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;

- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;

- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées aux commerces ;

- deux places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés supplémentaires pour les constructions destinées aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés ;

- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat.

Ces obligations de stationnement peuvent être réduites de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules en autopartage.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs sociaux, travailleurs migrants, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

4-2 Stationnement des deux roues

Pour toute opération de construction à destination d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 mètres carrés, sont en outre exigés 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 mètres carrés. Toute création de 5 emplacements vélos supplémentaires diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, toute création de 5 emplacements vélos diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

III. Equipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

1-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1-2 Conditions relatives aux accès

1-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

1-2-2 Dispositions applicables

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 30 mètres.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance et à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Desserte par les réseaux

2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2-2 Assainissement

2-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Pour les terrains riverains d'un cours d'eau, le rejet peut se faire dans ce dernier.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou fort de mouvement de terrain, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire le plus proche en utilisant des modèles étanches à l'eau. La construction devra être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service de celui-ci.

2-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2-4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

Dispositions relatives à la zone IAU3

La zone IAU3 correspond à une zone mixte à vocation dominante d'équipements publics et d'activités tertiaires recouvrant l'extension future du parc technologique du Mont-Bernard.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les aérogénérateurs de plus de 12 mètres ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone et les garages collectifs de caravanes ;
- les nouveaux garages collectifs de caravanes.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans le secteur soumis à un aléa moyen de mouvement de terrains, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont admis :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient liées à un projet économique d'ensemble (Smart Agriculture...) ;
- les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation,
- les garages en bandes liés à une construction admise dans la zone à condition qu'ils soient ordonnés par groupes de quatre unités.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-1-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-1-2 Implantation par rapport aux voies

DéfinitionsTerrain - Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;
- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

Règles particulières

Le long de la RN 44, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.

1-1-3 Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des emprises publiques selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ;
- soit en limite des emprises publiques à condition que les constructions aient une hauteur maximum de 3,50 mètres au point le plus haut, dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites de ces emprises.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1-2-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article II 1-1.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-2-2 DéfinitionsTerrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

1-2-3 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

1-3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**1-3-1 Définition**

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

1-3-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 60 % maximum de l'unité foncière.

1-4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1-4-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1-4-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

1-4-3 Disposition applicable

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à quatre niveaux (R+3).

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est limitée à 15 mètres au faîtage.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 Les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures-terrasses, doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produit verrier ou de tout matériau les imitant.

Les toitures-terrasses peuvent être végétalisées.

Les dispositifs techniques implantés en toiture tels que machineries d'ascenseurs ou de ventilation, ainsi que les dispositifs de radiotéléphonie mobile, doivent être dissimulés ou faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager qui en diminue l'impact visuel.

2-2 Les clôtures

Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres. Toutefois, les murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2,50 mètres peuvent être reconstruits à la même hauteur.

2-3 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation du blanc pur est interdite, notamment pour les portes, portes de garages, portails, clôtures, toitures et volets battants. Il est recommandé de se référer au nuancier de la Ville pour les couleurs.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Excepté dans le secteur (h), les marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être traitées en jardins d'agrément pouvant intégrer le cas échéant les accès piétons et automobiles. Lorsque les marges de recul sont supérieures à 5 mètres, 50% au moins de leur surface doivent être traités en jardins d'agrément non accessibles aux véhicules ou, si cela est le cas, en revêtement perméable.

Pour les constructions à usage d'habitation, 30% minimum du terrain doivent être traités en jardin d'agrément afin de minimiser les surfaces imperméabilisées, les toitures, les façades et les parkings végétalisés pouvant être comptabilisés dans ce calcul. En ce qui concerne les plantations, les essences mentionnées dans l'annexe "Que planter" (cf. document "Annexes complémentaires") sont préconisées.

Pour les autres destinations, les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comprenant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du terrain ou le long de ses voies principales.

4 - Stationnement

Définition

Pour le calcul, une place de stationnement ne peut être comptabilisée que si elle est directement accessible à partir d'un espace circulaire, voie publique ou privée.

Cette disposition n'est pas applicable au stationnement lié aux logements en maisons individuelles sur terrain privatif.

4-1 Stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100 mètres carrés de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement pour les constructions à destination d'habitation, et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitations comprenant au moins six logements, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- une place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- deux places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 mètres carrés supplémentaires pour les constructions destinées aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés ;
- une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 mètres carrés supplémentaires pour les constructions destinées à l'artisanat et l'industrie d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés ;
- une place de stationnement par tranche de 200 mètres carrés, même incomplète, de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Ces obligations de stationnement peuvent être réduites de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules en autopartage.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs sociaux, travailleurs migrants, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

4-2 Stationnement des deux roues

Pour toute opération de construction à destination d'habitation, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 mètres carrés, sont, en outre, exigés 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 mètres carrés. Toute création de 5 emplacements vélos supplémentaires diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, toute création de 5 emplacements vélos diminue l'obligation d'une place de stationnement automobile.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

III. Equipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

1-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1-2 Conditions relatives aux accès

1-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

1-2-2 Dispositions applicables

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance et à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Desserte par les réseaux

2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2-2 Assainissement

2-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Pour les terrains riverains d'un cours d'eau, le rejet peut se faire dans ce dernier.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou fort de mouvement de terrain, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire le plus proche en utilisant des modèles étanches à l'eau. La construction devra être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service de celui-ci.

2-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2-4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

Dispositions relatives à la zone IIAU

La zone IIAU correspond à un secteur dont la vocation est de faire l'objet d'un parc de détente.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits tous les types d'occupation et utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous et des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la voie de la R.N. 44,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales ou privées.

Ne sont pas concernés par les dispositions du précédent alinéa les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul de 100 mètres comptés à partir de l'axe de la R.N. 44.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les clôtures pleines sont interdites.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

Dispositions relatives à la zone A

Dispositions relatives à la zone A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans le secteur soumis à un aléa fort de mouvement de terrains, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception :

- des travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à la date d'approbation du PLU s'ils ne conduisent ni à une augmentation du volume bâti ni à un accroissement de la capacité d'accueil ;
- des travaux s'ils sont de nature à réduire les conséquences du risque.

Dans le secteur soumis à un aléa moyen de mouvement de terrains, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont admis :

- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- l'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés ou situés à proximité des bâtiments d'exploitation agricole ;
- les bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'ils soient intégrés au site et au paysage ;
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- l'ouverture des carrières et les installations et constructions qui leur sont liées, à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le site soit rendu compatible à une remise en état agricole ou forestier ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-1-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-1-2 Dispositions applicable

Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RN 44 et de la RD 3 ;
- 30 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD 977 et de la RD 1 ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RD 977 et de la RD 3 et de 100 mètres comptés à partir de celui de la RN 44.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-2-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article II 1-1.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions destinées à l'exploitation agricole.

1-2-2 Définitions

Terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

1-2-3 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de cinq mètres.

1-3 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1-3-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1-3-2 Définition

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

1-3-3 Disposition applicable

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone

2-1 Les toitures

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produit verrier ou de tout autre matériau les imitant.

Dans le périmètre identifié aux documents graphiques du règlement par ( -bleu), les toitures doivent être végétalisées.

2-2 Les matériaux

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

L'utilisation du blanc pur est interdite, notamment pour les portes, portes de garages, portails, clôtures, toitures et volets battants.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

III. Equipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

1-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1-2 Conditions relatives aux accès

1-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

1-2-2 Dispositions applicables

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Desserte par les réseaux

2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

2-2 Assainissement

2-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation est obligatoire.

2-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou fort de mouvement de terrain, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire le plus proche en utilisant des modèles étanches à l'eau. La construction devra être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service de celui-ci.

2-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Dispositions relatives à la zone N

Dispositions relatives à la zone N

La zone N est relative aux espaces naturels et paysagers de la commune.

Elle comprend :

- un secteur N(e), servant d'accueil à un certain nombre d'équipements collectifs, tels que camping, terrains de sport, etc,
- un secteur N(h), correspondant à la partie Sud-Est du quartier Clamart insuffisamment équipé,
- un secteur N(j), correspondant aux parcs et jardins publics, aux jardins familiaux et parcs des maisons de Champagne,
- un secteur N(p), protégé pour des raisons écologiques,
- un secteur N(r) correspondant au périmètre de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

Dans le secteur (r), il est fait application de l'arrêté préfectoral du 30 octobre 1987 ou de tout document le complétant (cf. document "Annexes complémentaires").

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Dans le périmètre identifié aux documents graphiques du règlement par (▨ - bleu), seules sont admises les constructions liées à l'activité viti-viticole à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans le secteur soumis à un aléa fort de mouvement de terrains, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception :

- des travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à la date d'approbation du PLU s'ils ne conduisent ni à une augmentation du volume bâti ni à un accroissement de la capacité d'accueil ;
- des travaux s'ils sont de nature à réduire les conséquences du risque.

Dans le secteur soumis à un aléa moyen de mouvement de terrains, les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2-1 Dispositions applicables au secteur N(e)

Sont admis :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements collectifs situés dans le secteur ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, les serres, les dispositifs de radiotéléphonie mobile, les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;

- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements collectifs situés dans le secteur et que leur surface ne dépasse pas 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur N(e) ;
- les installations classées, quel que soit leur régime juridique, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur N(e) ;
- les terrains de camping, de caravanage et les aires d'accueil des gens du voyage à condition de faire l'objet d'un traitement paysager permettant leur intégration dans le site ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une occupation admise dans la zone.

2-2 Dispositions applicables au secteur N(h)

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur N(h).

2-3 Dispositions applicables au secteur N(j)

Sont admis :

- les constructions ou installations liées à l'accueil du public et à l'animation du site telles que kiosques, restauration, sanitaires à condition que leur surface de plancher soit limitée et qu'elles soient intégrées à leur environnement ;
- l'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les abris de jardin à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation des jardins familiaux et que leur superficie n'excède pas 10 mètres carrés et dans la limite d'un abri par terrain existant à la date d'approbation de la présente modification ;
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur N(j) ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une occupation admise dans la zone.

2-4 Dispositions applicables au secteur N(p)

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur N(p) ;
- les installations classées quel que soit leur régime à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de la ressource en eau ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une occupation admise dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-1-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-1-2 Dispositions applicable

Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RN 44 et de la RD 3 ;
- 30 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD 977 et de la RD 1 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques, sauf dans le secteur N(h) où cette distance est mesurée à partir de l'alignement.

Toutefois, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RD 977 et de 100 mètres comptés à partir de celui de la RN 44.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

1-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-2-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article II 1-1.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions destinées à l'exploitation agricole.

1-2-2 Définitions

Terrain
Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

1-2-3 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres sauf dans le secteur (Nh) où ce recul minimum est fixé à 5 mètres.

Toutefois, dans le secteur N(e), elles peuvent également être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction et ce dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- et leur longueur n'excède pas 20 mètres le long d'une ou des limites séparatives.

Dans le secteur N(j), les constructions à destination d'abris de jardins peuvent également être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives si leur hauteur totale reste inférieure à 3,50 mètres.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1-4-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

1-4-2 Disposition applicable

Dans le secteur N(h), le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 40% maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur N(e), le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 30% maximum de l'unité foncière.

1-5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1-5-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1-5-2 Définition

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

1-5-3 Disposition applicable

Dans le secteur N(e), la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage sauf dans l'aire d'accueil des gens du voyage, où elle est limitée à un niveau (R).

Dans le secteur N(j), la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Toutefois, dans le périmètre identifié aux documents graphiques du règlement par ( - bleu) et si la construction n'est pas entièrement intégrée dans un talus végétalisé, la hauteur des constructions au point le plus haut ne peut dépasser la hauteur au faîtage du bâtiment qui lui fait face au Nord, parallèlement à l'avenue de Paris.

Dans le secteur N(p), la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage.

Dans le secteur N(h), la hauteur maximale des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1).

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone

2-1 Les toitures

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produit verrier ou de tout autre matériau les imitant.

Dans le périmètre identifié aux documents graphiques du règlement par ( -bleu), les toitures doivent être végétalisées.

2-2 Les clôtures

Dans le secteur N(p), les jardins familiaux dans le secteur N(j) et le long de la rue des Vieilles Postes dans le secteur N(e), les clôtures pleines sont interdites.

2-3 Les matériaux

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

L'utilisation du blanc pur est interdite, notamment pour les portes, portes de garages, portails, clôtures, toitures et volets battants.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Dans le secteur N(j), les constructions à destination d'abris de jardins telles que définies au 3ème alinéa de l'article 2 de la zone N, paragraphe 2-2 doivent être obligatoirement en murs enduits ou en bois, ou en matériaux imitant le bois. Leurs toitures peuvent être en tuiles, en bardeaux de bois ou en matériau les imitant.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comportant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du parking ou le long de ses voies principales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente, à leur destruction partielle pour un motif d'intérêt général.

4 - Stationnement

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le stationnement, y compris celui des deux roues, est fonction de leur nature et de leur localisation.

III. Equipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

1-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

1-2 Conditions relatives aux accès

1-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

1-2-2 Dispositions applicables

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Desserte par les réseaux

2-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

2-2 Assainissement

2-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation est obligatoire.

2-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Règles applicables aux terrains repérés dans la cartographie du projet de Plan de Prévention des Risques affaissement-effondrement de cavités souterraines figurant en annexe du présent PLU :

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen ou fort de mouvement de terrain, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire le plus proche en utilisant des modèles étanches à l'eau. La construction devra être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service de celui-ci.

2-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être en fous.