

Commune de CLERMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITÉ

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12 MAR. 2019

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>13</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE _A	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	85
<u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	<u>94</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP	104
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	112
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE</u>	<u>113</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	114
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE</u>	<u>118</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	119
<u>TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....</u>	<u>127</u>

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Clermont.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Clermont est divisé en :

- zones urbaines : Ua, Ui, Uc, Up, Ue, Uh
- zones à urbaniser : 1AU, 2AU
- zones naturelles : N
- zones agricoles : A

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R 123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.8° et R.123-11.d du même code ;
- la localisation des secteurs paysagers et cœurs d'îlots soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.7° du même code ;
- la localisation des éléments du patrimoine bâti à préserver, repérés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- la localisation des espaces soumis au risque de remontée de nappe (espaces soumis au risque d'inondation par remontée de nappe), repérés au titre de l'article R123-11b.

ARTICLE 3 : LOTISSEMENTS ET PERMIS VALANT DIVISION. (ART. R123-10-1)

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : CLOTURES (ART. R.421-12)

Le Conseil Municipal a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR (ART. R.421-28)

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 7 : DEFINITIONS

Stationnement

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire sur son terrain aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parc public de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, plein ou à claire-voie ; ils permettant d'assurer une bonne étanchéité de la construction.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions non destinées à du logement (abris de jardin, local vélos, garage...), d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3,50m, accolées ou non à la construction principale.

Arbre de haute tige (ou à grand développement)

Arbre dont la première branche (ou la ramure), à maturité, est située à au moins 2m du sol. La distance conseillée à titre indicatif, entre un arbre de haute tige et une façade est de 8m.

Cache moineau

Pièce de jonction esthétique disposée sous l'avancée du toit afin d'obturer les vides existants entre la sous-couverture et le nu de la façade.

Clairevoie

Se dit d'une clôture laissant passer la lumière du jour et comportant davantage de vides que de parties pleines.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, garage, etc.
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	prédominante. <u>Commerce alimentaire :</u> - alimentation générale ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins d'un tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol, ou la surface projetée de la ou des constructions en cas de constructions sur pilotis.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol.

Les annexes constituent de l'emprise au sol.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... à l'exclusion des voies ferrées.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si :

- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Extension

Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

Façade comportant des baies – façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Une façade aveugle peut donc comporter des ces éléments.

Habitations légères et de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs (art R111-31 du Code de l'Urbanisme)

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas de terrains présentant un décaissement, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.

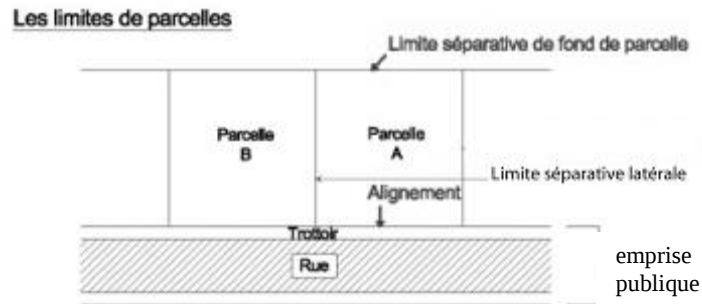
Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;

- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.



Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface hors œuvre nette (surface de plancher). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface de plancher

Cf. articles L.112-1 et suivants et R.112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toitures Végétalisées

Les toitures végétalisées doivent présenter une épaisseur de 15 à 20 cm de terre végétale.

Voie

Une voie correspond à une emprise publique ou privée dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Ua

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Ua** est une zone de centre-ville dont la structure et le caractère doivent être maintenus en raison de son caractère patrimonial et de sa proximité avec le site classé du Châtellier. Les constructions anciennes y sont implantées généralement en ordre continu. Les commerces et les services sont mêlés à l'habitat.

Elle s'étend le long des axes suivants :

- rue de Paris
- la partie Sud de la rue du Général de Gaulle
- rue Pierre Viénot, de la place Decuignière à la rue de la Cavée
- rue de la République
- places de l'Hotel de Ville et du Général Leclerc

Elle comprend :

- un secteur Uas, le long de la rue de Paris ainsi qu'au sud du centre-ville, de morphologie sensiblement différente et au caractère de centre-ville moins affirmé ;
- un secteur Uap correspondant à la zone de protection du Châtellier située en zone urbaine, rue du Donjon.

En outre, une partie de la zone Ua est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière et de circulation ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme ;
- l'ouverture et exploitation de carrières ;

- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application) ;
- les bâtiments à usage d'activités agricoles.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées ou non à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations existantes classées ou non à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

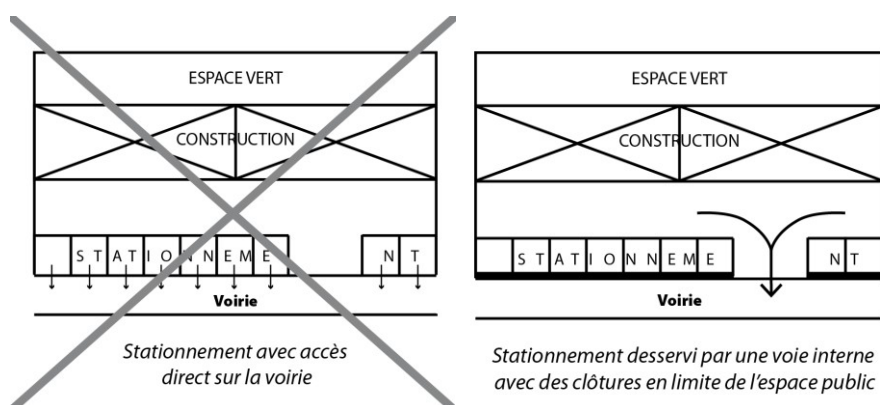
- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- 3.1.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale en tout point de 4m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

- 3.1.2** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- 3.1.3** Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes, à l'angle de deux voies ou les programmes de plus de 5 000 m² de surface de plancher pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible dans le respect de la sécurité routière et des besoins en stationnement public. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.



3.2. Voies nouvelles

- 3.2.1** Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.
- 3.2.2** Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.2.2 Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

4.4 Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons).

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées pour la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou sur au moins une des limites.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées pour la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L \geq H/2_{\max}$
- La moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 3 m ($L = H/2_{\min} \geq 3 \text{ m}$), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ua hors secteur Uas, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Uas, l'emprise au sol maximale est de 60%.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 16 m au faîtage, soit R+3+C pour les constructions à usage d'habitation.

Une tolérance maximale de 1 m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,...).

En outre, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées pour la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1 Aspect des habitations

Généralités

Les habitations nouvelles devront retrouver, dans leur architecture et leurs matériaux de constructions, des similitudes avec les immeubles anciens de la commune, à savoir : la brique rouge et la pierre.

Toute architecture nouvelle (constructions ou extensions) sera réalisée dans le respect du style prédominant sur les constructions contiguës et conformément à l'architecture régionale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine ", " habitation uniquement enduite " ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Les constructions nouvelles devront retrouver dans leur conception de la brique rouge de pays, ou de la pierre, ou les deux.

Façades

Les enduits seront grattés ou lissés de teinte sable, ocre, sable ocré à l'exclusion des teintes rose, blanc.

Les briques, " léopards ", flammées claires seront strictement interdites y compris les enduits ou les peintures sur la brique et la pierre.

10.2 Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

En outre, la réfection des murs de clôture anciens se fera à l'identique.

10.3 Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photovoltaïques), les climatisations, les antennes paraboliques et autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies doivent être non visibles de l'espace normalement accessible au public et des monuments historiques.

Les panneaux solaires seront strictement interdits sur les constructions repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

10.5 Vérandas et abris de jardins

Les vérandas seront autorisées, mais en aucun cas visibles d'un monument historique et jamais en façade principale ou du côté de l'espace public.

Les toitures de véranda seront obligatoirement en verre ou en produits translucides à l'exclusion de panneaux sandwichs, ou éventuellement en zinc.

Le cas échéant, les abris de jardin seront en bois à peindre en vert foncé ou lasurés de teinte très foncée, sous une toiture à deux pentes et sans dépasser une surface de 9.00 m2.

10.6 En zone Uap ainsi que dans les secteurs hachurés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme :

Toitures

La réfection des couvertures se fera à l'identique.

Les couvertures seront en petites tuiles plates (pour un nombre de 60 à 80 au mètre carré) ou en tuiles mécaniques plates de terre cuite (20 tuiles au mètre carré minimum) ou en tuiles mécaniques avec cotes verticales apparentes (pour la restauration uniquement) ou en ardoise (22 x 32) et en pose droite.

Le zinc est autorisé pour des toitures à faible pente pour joindre deux bâtiments séparés par une faible distance et ne permettant pas de toiture à pente plus importante qui mettrait en péril la cohérence architecturale du bâti existant.

La teinte des tuiles, en terre cuite, sera de teinte rouge flammée ou rouge vieillie ou rappelant les teintes des tuiles anciennes de la commune, à l'exclusion de tuiles noires ou ardoisées destinées à imiter l'ardoise.

Les châssis de toit auront des dimensions ne dépassant pas les 0.80 x 1 .00 de hauteur maximum et axés sur les baies et les trumeaux du rez-de-chaussée.

Les souches de cheminée devraient être en briques rouge de pays et le plus près possible des faîtages.

Le cache moineau (si celui-ci n'est pas maçonné pour une corniche) sera placé au niveau de la panne sablière, pour être pratiquement invisible, et non au niveau de la gouttière, pour laisser apparaître les chevrons, à l'exclusion d'un cache moineaux formant un coffre.

Menuiseries

Le bâti doit conserver des percements de proportions et de dimensions traditionnelles, prévoir des menuiseries nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1 x 1.45 minimum à 6 carreaux avec les petits bois à l'extérieur.

Les teintes des menuiseries devront s'harmoniser avec l'environnement et être dénuées d'agressivité. Les couleurs criardes sont interdites ainsi que les teintes naturelles, vernis ou lasure.

Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites.

Les volets seront en bois, à 3 barres sans écharpes ou à 2 barres avec traverse haute ou demi persiennés ou persiennés, à peindre suivant les teintes locales à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure.

Les volets roulants seront avec un coffre intérieur complètement invisible de l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres uniquement sur les constructions neuves et doublés par des volets battants en bois à peindre.

Les menuiseries suivantes seront en bois (ou métallique pour les clôtures et portes de garage) à l'exclusion du PVC : les portes, les portails, les portillons, les portes de garage et les volets.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes ; dans ce cas le calcul s'effectue sur la surface totale extension(s) incluse(s).

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs tranches, la répartition des places peut être mutualisée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement de vélo;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10m².

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Il est exigé au minimum :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement 1 place par logement pour les logements sociaux et les logements de moins de 50m ² d'une opération > à 5000m ² de surface de plancher 0,3 place par logement pour les résidences citées à la page 9 du règlement	2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher 1,5% de la surface de plancher pour toute opération > à 5000m ² de surface de plancher
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m ² . Au-delà de 300m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher < à 200m ² . Au-delà, 1% de la surface de plancher totale
Artisanat	1 place pour 300m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction > à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 30m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction > à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et restaurants	Non réglementé	Non réglementé
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que se soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

ARTICLE UA.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Dans le secteur Uas uniquement :

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	coefficient : 0,20

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 1,5.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone Ui

La **zone Ui** est une zone urbaine mixte constituée à la fois d'habitat individuel et collectif, des activités, services et équipements. Elle a vocation à conserver cette mixité de formes et de fonctions et est ouverte aux opérations de renouvellement urbain.

Elle se situe en entrée de ville sud, dans la partie Nord de la rue de Paris mais également dans le secteur élargi de la gare jusqu'aux rues de Gaulle et de la Croix Picard, ainsi qu'au nord-est du territoire entre la voie ferrée et la route nationale.

Elle comprend un secteur particulier, le secteur Uir, concerné par la zone bleue du Plan d'Exposition aux Risques.

En outre, une partie de la zone Ui est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;

De plus, dans le secteur Uir :

- tous travaux de remblaiement, d'excavation et d'affouillement d'une hauteur supérieure à 1 m ou 2 m (en fonction des prescriptions du P.E.R. annexé au présent PLU).
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge supérieure à 0,5 tonne/m².
- les aménagements ayant pour effet une élévation du niveau de l'eau dans les terrains.

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- à l'exception du secteur Uir, les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public ;
- à l'intérieur du périmètre d'attente délimité au document graphique, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en lien avec l'activité hospitalière ;
- les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt autorisées dans le secteur Ue_a voisin.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

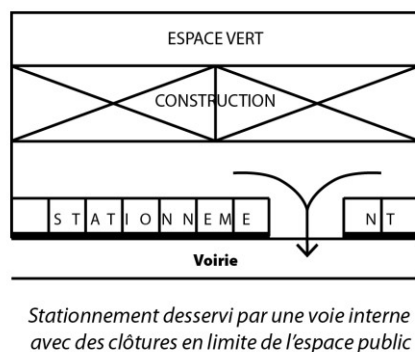
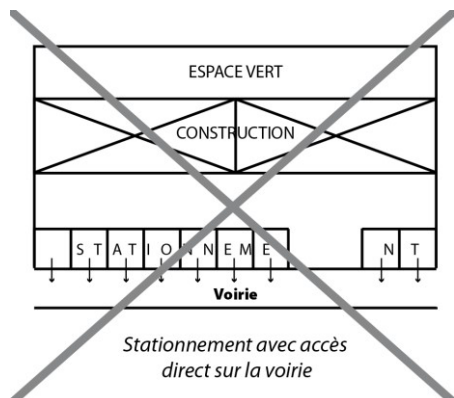
- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE UI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

- 3.1.2** Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes, à l'angle de deux voies ou les programmes de plus de 5 000 m² de surface de plancher pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible dans le respect de la sécurité routière et des besoins en stationnement public. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.



- 3.1.3.** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- 3.1.4** Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur en tout point inférieure à 4 m.

3.1.5 Constructions existantes

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

3.2. Voies nouvelles

- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, et comprend une chaussée aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile.
- 3.2.2** Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans la zone Ui hors secteur Uir :

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

Il est rappelé que les habitations ou activités de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre rapproché du point de captage d'eau, devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement afin d'éviter tout risque de pollution.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.2.3 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Dans le secteur Uir

Sont strictement interdits :

- l'épandage d'eau à la surface du sol et son infiltration dans les terrains, en particulier les puits perdus,
- l'assainissement autonome,
- toutes les eaux, quelles que soient leur nature et leur provenance doivent être collectées et évacuées hors de la zone par des dispositifs étanches,
- lorsque les réseaux collectifs existent, tous les rejets doivent y être raccordés.

En absence de réseaux, les eaux de toute origine doivent :

- soit être recueillies dans les bâches étanches,
- soit être rejetées, après épuration si nécessaire, en dehors de la zone exposée au glissement de terrain, de façon à ne pas aggraver le phénomène et à ne pas en créer de nouveaux.
- les réseaux porteurs de fluide doivent faire l'objet de vérifications périodiques afin de détecter des fuites éventuelles et procéder immédiatement à la réparation.
- les réseaux porteurs de fluides doivent être réalisés de façon à pouvoir supporter sans dommage des mouvements d'amplitude limitée de leur assise.
- lorsqu'une réparation, même partielle, des réseaux porteurs de fluide est nécessaire, les parties réparées doivent être réalisées de telle façon qu'elles puissent supporter sans dommages des mouvements d'ampleur limitée de leur assise.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

6.4. Isolation thermique (sauf patrimoine bâti repéré au titre de l'article L123-1-5-7)

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerces et de services peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales doivent être implantées en retrait.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m.

7.2. En cas de retrait :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerces et de services, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.4. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1., les travaux d'extension peuvent être autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L \geq H/2_{\max}$
- La moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 3 m ($L = H/2_{\min} \geq 3$ m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 60%

9.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

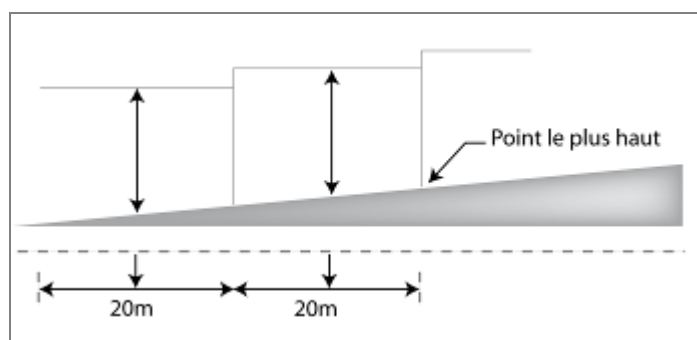
10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 16m, acrotère inclus

Dans le cas d'un toit à la « Mansard », le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, voie ferrée...

Les constructions d'annexes isolées ne devront pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur de la construction après travaux ne soit pas modifiée. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3. Toitures

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

11.4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

ARTICLE UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations de la zone Ui et du secteur Ue_a voisin, le cas échéant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes ; dans ce cas le calcul s'effectue sur la surface totale extension(s) incluse(s).

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs tranches, la répartition des places peut être mutualisée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type box
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement de vélo
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10m².

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement 1 place par logement pour les logements sociaux et les logements de moins de 50m ² d'une opération > à 5000m ² de surface de plancher 0,3 place par logement pour les résidences citées à la page 9 du règlement	2,5% de la surface de plancher pour toute opération > à 300m ² de surface de plancher 1,5% de la surface de plancher pour toute opération > à 5000m ² de surface de plancher
Commerces	Non réglementé si surface de plancher < à 300m ² . Au-delà de 300m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher < à 300m ² . Au-delà, 1% de la surface de plancher totale
Artisanat	1 place pour 300m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction > à 300m ² de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 30m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place par chambre d'hôtel Pour les restaurants, 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher de la construction	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Industrie	1 place pour 300m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher

ARTICLE UI.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain resté libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	coefficient : 0,20

De plus, dans le secteur Uir :

Tout déboisement non compensé par un reboisement approprié est interdit. Les surfaces dénudées ou dont la couverture végétale est clairsemée doivent faire l'objet de plantations.

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone Ui hors secteur Uir, il n'est pas fixé de règle.

En secteur Uir, le COS est limité à 0,5.

ARTICLE UI.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UI.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle

Dispositions applicables à la zone Uc

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Uc** couvre les grands ensembles correspondant à des immeubles de logements collectifs du quartier des Sables, ainsi que des activités et des équipements.

La zone Uc a donc une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,...) et doit pouvoir évoluer si nécessaire dans sa configuration bâtie et son affectation pour accueillir toutes les activités et les services complémentaires à la vie de quartier, dans la mesure où elles ne créent pas de nuisance pour les riverains.

En outre, une partie de la zone Uc est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc.2 ;

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.
- les entrepôts ou locaux de stockage sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée sur la parcelle ;
- les constructions à usage de parking telles que groupes de garages, batteries de boxes couverts, sous réserve qu'elles soient directement liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée
- les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

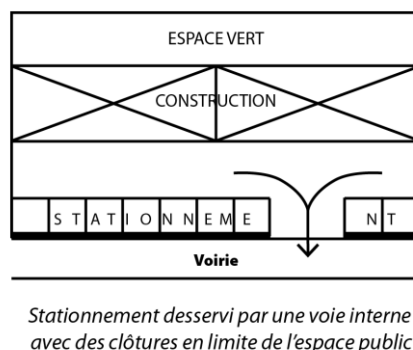
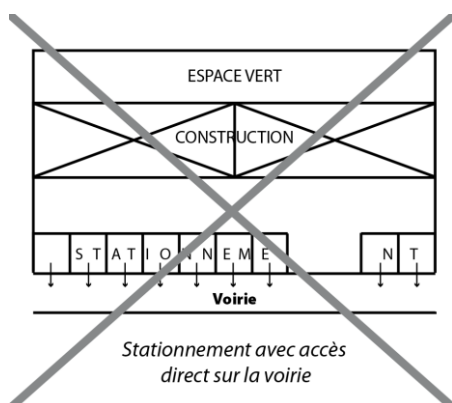
- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes, à l'angle de deux voies ou les programmes de plus de 5 000 m² de surface de plancher pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible dans le respect de la sécurité routière et des besoins en stationnement public. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.



- 3.1.3.** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- 3.1.3** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- 3.1.4** **Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur en tout point inférieure à 4 m.**

- 3.1.5** **Constructions existantes**

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU..

3.2. Voies nouvelles

- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à 8 m**, et comprend une chaussée aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile.
- 3.2.2** Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.2.3 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 3m des limites séparatives latérales :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m.

7.2 : Saillies en surplomb des marges de retrait

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50m de profondeur et être placées au moins à 3 m au-dessus du sol.

7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.4. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1,, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 60%.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

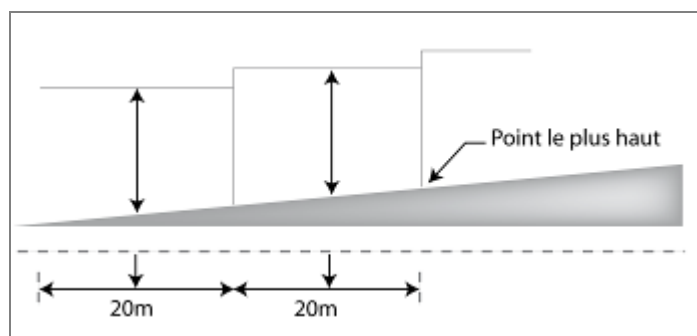
ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m, acrotère inclus

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, voie ferrée...

Pour les commerces ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

Les constructions annexes isolées ne devront pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

11.3. Toitures

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La largeur des poteaux est limitée à 40cm.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement de vélo ;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10m².

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement 1 place par logement pour les logements sociaux et les logements de moins de 50m ² d'une opération > à 5000m ² de surface de plancher 0,3 place par logement pour les résidences citées à la page 9 du règlement	2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher 1,5% de la surface de plancher pour toute opération > à 5000m ² de surface de plancher
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m ² . Au-delà de 300m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher < à 200m ² . Au-delà, 1% de la surface de plancher totale
Artisanat	1 place pour 300m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction > à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 30m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction > à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place par chambre d'hôtel Pour les restaurants, 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher de la construction	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain restant libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Non réglementé

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone Up

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Up** est une zone urbaine qui couvre le tissu pavillonnaire de la commune et englobe les opérations de lotissements réalisés de la fin du XIXème siècle à nos jours.

De caractère résidentiel dominant, elle peut néanmoins accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales non nuisantes pour la vie de quartier.

Elle correspond à un tissu de densité moyenne où dominant des pavillons de deux étages (R+1 +C), implantés en retrait des voies. Ce tissu pavillonnaire « classique » est relativement stable, mais doit pouvoir évoluer progressivement : agrandissement, surélévation, réhabilitation, rénovation, constructions d'annexes ..., doivent être permis dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu.

Elle comprend trois secteurs particuliers :

- Upa qui correspond à des lotissements de densité élevée, avec des parcelles de très petite superficie, des constructions pour la plupart en bande ou mitoyennes, des typologies architecturales homogènes. La cohérence de chaque opération doit être maintenue.
- Upr, concerné par la zone bleue du Plan d'Exposition aux Risques.
- Upp qui correspond à la zone de protection établie autour de la promenade du Chatellier, site classé parmi les monuments naturel et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

En outre, une partie de la zone Up est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UP.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Up.2 ;
- les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

ARTICLE UP.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.
- Les constructions à usage de parking telles que groupes de garages, batteries de boxes couverts, sous réserve qu'elles soient directement liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée
- les annexes sous réserve d'avoir une surface de plancher inférieure à 20m²

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

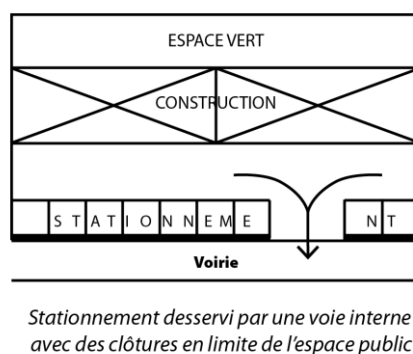
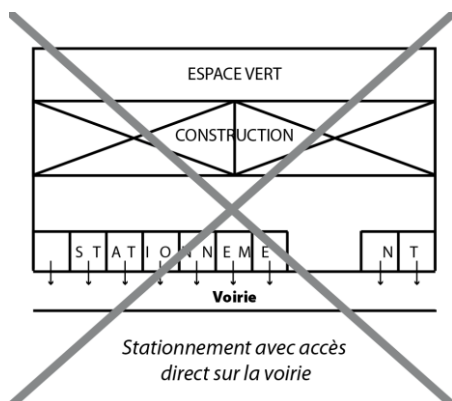
- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE UP.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes, à l'angle de deux voies ou les programmes de plus de 5 000 m² de surface de plancher pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible dans le respect de la sécurité routière et des besoins en stationnement public. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.



- 3.1.3.** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- 3.1.3** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- 3.1.4** Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur en tout point inférieure à 4 m.

3.1.5 Constructions existantes

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

3.2. Voies nouvelles

- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, et comprend une chaussée aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile.

- 3.2.2** Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.2.3 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Dans le secteur Up

Sont strictement interdits :

- l'épandage d'eau à la surface du sol et son infiltration dans les terrains, en particulier les puits perdus,
- l'assainissement autonome,
- toutes les eaux, quelles que soient leur nature et leur provenance doivent être collectées et évacuées hors de la zone par des dispositifs étanches,
- lorsque les réseaux collectifs existent, tous les rejets doivent y être raccordés.

En absence de réseaux, les eaux de toute origine doivent :

- soit être recueillies dans les bâches étanches,

- soit être rejetées, après épuration si nécessaire, en dehors de la zone exposée au glissement de terrain, de façon à ne pas aggraver le phénomène et à ne pas en créer de nouveaux.
- les réseaux porteurs de fluide doivent faire l'objet de vérifications périodiques afin de détecter des fuites éventuelles et procéder immédiatement à la réparation.
- les réseaux porteurs de fluides doivent être réalisés de façon à pouvoir supporter sans dommage des mouvements d'amplitude limitée de leur assise.
- lorsqu'une réparation, même partielle, des réseaux porteurs de fluide est nécessaire, les parties rénovées doivent être réalisées de telle façon qu'elles puissent supporter sans dommages des mouvements d'ampleur limitée de leur assise.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes à l'approbation du PLU et ne respectant pas le recul de 5m, les saillies, y compris celles reliées au sol, sont autorisées dans la limite des règles fixées au 6.2.
- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- En cas de surélévation ou d'extension, dans le prolongement des murs d'origine d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter au plus sur une seule limite séparative ; néanmoins, si des constructions sont implantées en limite de part et d'autre de la parcelle concernée, l'implantation est autorisée sur les deux limites séparatives.
- En cas de retrait :
 - la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m.

7.3. Dans l'ensemble de la zone

Dans un souci d'harmonie et de cohérence urbaine, et s'il existe une construction en mitoyen sur l'une ou l'autre des unités foncières contiguës, l'implantation sur la limite séparative latérale doit se faire à l'adossement de la construction (hors annexes) existante.

7.4. Saillies en surplomb des marges de retrait

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50m de profondeur et être placées au moins à 3 m au-dessus du sol.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.6. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1., les travaux d'extension (hors surélévation) sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L \geq H_{\max}$
- La distance pourra être ramenée à 6 m en cas de constructions d'un seul niveau, soit réalisées autour d'un patio soit reliées par des coursives ou des espaces de liaisons clos ou couverts.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 3 m ($L = H_{\min} \geq 3 \text{ m}$), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 30%.

Toutefois, dans le secteur Upa, l'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

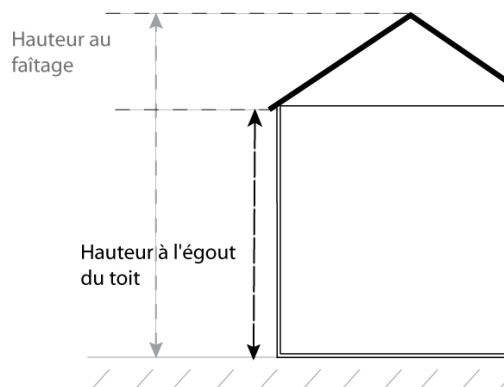
ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales (proposition pour zone exclusivement pavillonnaire)

La hauteur maximale des constructions nouvelles, est limitée à :

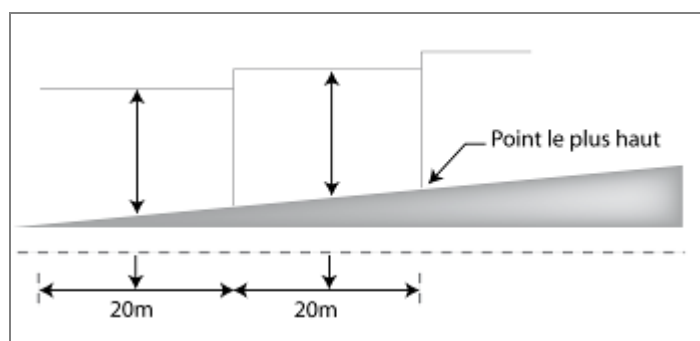
- 9 m, du terrain naturel au point haut de l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse .

- 6m à l'égout du toit et 9m au faîtage pour les toitures en pente.



10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public, du type relais hertzien, château d'eau, ...

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

Les constructions annexes isolées ne devront pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur de la construction après travaux ne soit pas modifiée. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

ARTICLE UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Toute architecture nouvelle (constructions ou extensions) sera réalisée dans le respect du style prédominant sur les constructions contiguës et conformément à l'architecture régionale.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les enduits seront grattés ou lissés de teinte sable, ocre, sable ocré à l'exclusion des teintes rose , blanc.

Les briques, " léopards ", flammées claires seront strictement interdites y compris les enduits ou les peintures sur la brique et la pierre.

11.3. Toitures

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

Pour la restauration uniquement, les couvertures seront en petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques plates de terre cuite ou en tuiles mécaniques avec cotes verticales apparentes ou en ardoise et en pose droite.

La teinte des tuiles, en terre cuite, sera de teinte rouge flammée ou rouge vieillie ou rappelant les teintes des tuiles anciennes de la commune.

11.4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

ARTICLE UP.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type box
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement de vélo ;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10m².

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Il est exigé au minimum :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement 1 place par logement pour les logements sociaux et les logements de moins de 50m² d'une opération > à 5000m² de surface de plancher 0,3 place par logement pour les résidences citées à la page 9 du règlement	2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher 1,5% de la surface de plancher pour toute opération > à 5000m² de surface de plancher

Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m ² . Au-delà de 300m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% de la surface de plancher totale
Artisanat	1 place pour 300m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 30m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place par chambre d'hôtel Pour les restaurants, 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher de la construction	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

ARTICLE UP.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain restant libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Dans la zone Up hors secteur Upa, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

Dans le secteur Upa, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	coefficient : 0,20

De plus, dans le secteur Upr :

Tout déboisement non compensé par un reboisement approprié est interdit. Les surfaces dénudées ou dont la couverture végétale est clairsemée doivent faire l'objet de plantations.

ARTICLE UP.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone Up hors secteur Upa, le COS est fixé à 0,5.

Dans le secteur Upa, le COs n'est pas réglementé.

ARTICLE UP.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UP.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone Ue

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Ue** englobe les espaces d'activités de forte emprise de la commune. Elle se situe de part et d'autre de la voie ferrée en entrée nord du territoire.

Cette zone accueille un tissu d'activités diverses, constitué d'entreprises industrielles et artisanales, mais aussi d'activités tertiaires de bureaux et de services.

En outre, une partie de la zone Ue est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2 ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- constructions à usage d'habitation, destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements, à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la vocation de la zone ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle publique ou privée doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur minimale de 8m en tout point de la bande de roulement ;

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale en tout point de 4m en tout point ;

- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles à usage industriel, artisanal ou commercial doivent être implantées avec un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

Les autres constructions doivent s'implanter en recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 30m par rapport au cours d'eau de la Brèche.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 6m par rapport au ru de la Garde.

6.2. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

6.3. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m.

7.2. Dispositions particulières

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 10 m des limites des zones d'habitat Ui et de zones naturelles N.

7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière
Néanmoins pour les dépôts l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

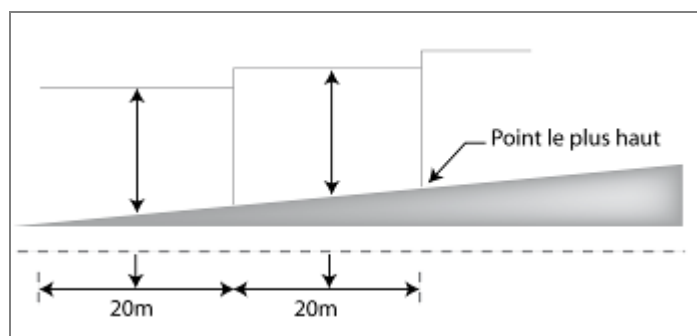
ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est fixée à 16 m.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public, du type relais hertzien, château d'eau, voie ferrée...

10.3. Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU. . Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.2. Aspect extérieur

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).

En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

11.3. Toitures

Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

11.4. Clôtures

Seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel.

11.5. Locaux techniques

Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction (clôture ou bâtiment).

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement deux-roues (motorisés et non motorisés) doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m ² . Au-delà de 300m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m ² . Au-delà, 1% de la surface de plancher totale
Artisanat et Industrie	1 place pour 300m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place par chambre d'hôtel Pour les restaurants, 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher de la construction	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 150m² de leur superficie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre à haute tige pour 6 emplacements, ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	coefficient : 0,20

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone Ue_a

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Pour rappel, la zone Ue englobe les espaces d'activités de forte emprise de la commune. Elle se situe de part et d'autre de la voie ferrée en entrée nord du territoire.

Cette zone accueille un tissu d'activités diverses, constitué d'entreprises industrielles et artisanales, mais aussi d'activités tertiaires de bureaux et de services.

En outre, une partie de la zone Ue est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

La zone UE comprend un secteur particulier :

Secteur Ue_a : secteur urbain à vocation économique situé au nord du territoire communal, à proximité de la RN31. Il correspond au site d'activités comprenant des bâtiments industriels, de bureaux et d'entrepôts.

ARTICLE Ue_a.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions et installations à usage commercial et artisanal ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme ;
- terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme ;
- caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme ;
- habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UEa.2.
- affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme exceptés dans les cas mentionnés à l'article Ue_a.2.

ARTICLE Ue_a.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- constructions à usage d'habitation, destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage, l'entretien ou la surveillance des établissements, à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la vocation du secteur ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme ;
- les locaux techniques destinés à recevoir les poubelles, les vélos, etc. ;
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue et d'infiltration, etc.) des établissements autorisés dans le secteur Ue_a.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE Ue_a.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle publique ou privée doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur minimale de 8 m en tout point de la bande de roulement ;

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale en tout point de 4 m;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

ARTICLE Ue_a.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement agréés.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE Ue_a.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue_a.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport aux voies ferrées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

Elles ne s'appliquent pas non plus aux locaux techniques (local poubelle, poste de détente de gaz, transformateur, etc.) dès lors qu'ils sont liés aux activités autorisées dans le secteur Ue_a.

6.2. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

6.3. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE Ue_a.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

La disposition ci-dessous ne s'applique pas à la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques (local poubelle, poste de détente de gaz, transformateur, etc.) dès lors qu'ils sont liés aux activités autorisées dans le secteur Ue_a.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m.

7.2. Dispositions particulières

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 6 m du ru de la Garde.

7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

À l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

ARTICLE Ue_a.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ue_a.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière. Néanmoins pour les dépôts l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) dès lors que ces constructions sont liées aux activités autorisées dans le secteur Ue_a;

9.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

ARTICLE Ue_a.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Définition de la hauteur au faîtiage :

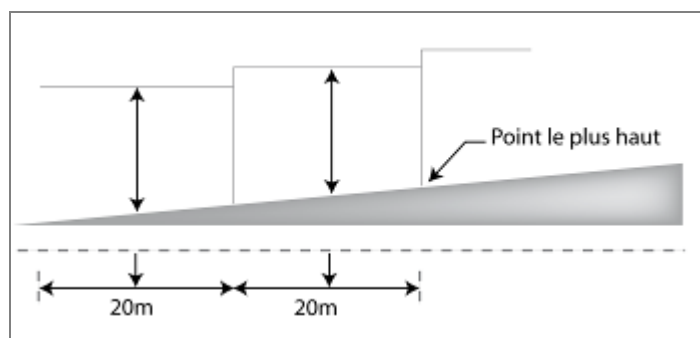
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 35 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public, du type relais hertzien, château d'eau, voie ferrée...

10.3. Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU. . Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

ARTICLE Uea.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

11.2. Aspect extérieur

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).

En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

Les bâtiments à usage d'activité pourront utiliser le bardage métallique.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

Les tôles non peintes sont interdites.

11.3. Toitures

Les toitures avec versants doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

11.5. Locaux techniques

Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction (clôture ou bâtiment).

ARTICLE Ue_a.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement deux-roues (motorisés et non motorisés) doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Industrie	1 place pour 300m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de	1% de la surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	plancher	
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Uea.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces non utilisés pour les constructions, les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble. Sur ces espaces, l'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (noisetiers, charmilles, houx, etc.).

Des plantations et des aménagements paysagers devront être réalisés dans l'espace identifié au plan en application de l'article R. 151-43(2°) du Code de l'Urbanisme. Les plantations à réaliser seront constituées de haies arbustives ou arborées composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	coefficient : 0,20

ARTICLE Ue_a.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue_a.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ue_a.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Dispositions applicables à la zone Uh

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Uh** couvre le centre hospitalier interdépartemental. Elle est implantée sur des emprises foncières importantes.

La zone Uh a donc une vocation particulière liée à ce grand équipement et à ses besoins.

Une partie de la zone Uh est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article Uh2.
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uh.2 ;

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- constructions destinées au logement du personnel de l'hôpital ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.4 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur en tout point inférieure à 4m.

3.2. Voies nouvelles

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, et comprend une chaussée aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile.

- 3.2.2** Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

6.2. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important. Ces avancées sont limitées à 1,50 m de l'alignement ou de la marge de reculement fixés.

6.3. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.3. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

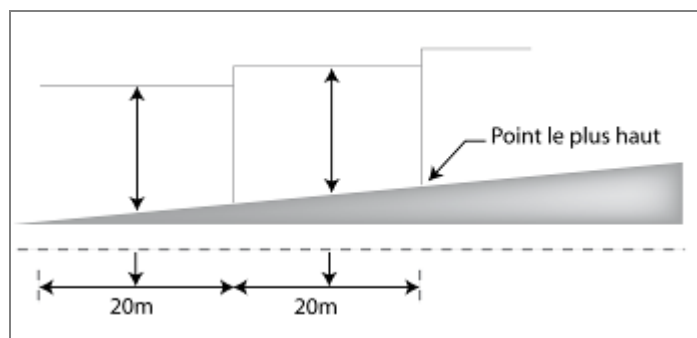
ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, ...

Les constructions annexes isolées ne devront pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.

10.3. Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur de la construction après travaux ne soit pas modifiée.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3. Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

ARTICLE UH.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement 1 place par logement pour les logements sociaux	2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
constructions et installations nécessaires au service	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
public ou d'intérêt collectif		

ARTICLE UH.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain restant libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

13.2. Coefficient d'espaces verts

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	coefficient : 0,20

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone Uz

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Uz** couvre l'opération d'aménagement d'ensemble du Parc des Marettes, à proximité de la gare. Il s'agit d'une zone mixte dont le programme prévoit des logements, des commerces, des activités, ainsi que du stationnement et des espaces publics.

Une partie de la zone Uz est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UZ.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uz.2 ;

ARTICLE UZ.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.
- les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...);
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE UZ.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.4 **Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur en tout point inférieure à 4 m.**

3.1.5 Constructions existantes

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

3.2. Voies nouvelles

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.

ARTICLE UZ.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

Il est rappelé que les habitations ou activités de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre rapproché du point de captage d'eau, devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement afin d'éviter tout risque de pollution.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément au règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Le débit de l'excédent d'eau rejeté sur le domaine public est limité à 2 l/s/ha.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, notamment en raison de la forte densité du bâti, l'excédent d'eau peut être rejeté sur le domaine public avec un débit maximum de 2 l/s/ha.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.2.3 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UZ.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 1m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UZ.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerces et de services peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales doivent être implantées en retrait.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m.

7.2. En cas de retrait :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerces et de services, la distance comptée horizontalement, de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 3 m ($L = H/2 \geq 3$ m par rapport à l'égout de la toiture). Si le plan considéré n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, la distance comptée horizontalement, de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale 5 m. Si le plan considéré n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.

7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.4. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1., les travaux d'extension peuvent être autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

ARTICLE UZ.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L \geq H/2_{\max}$ par rapport à l'égout de la toiture
- La moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 3 m ($L = H/2_{\min} \geq 3$ m par rapport à l'égout de la toiture), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

ARTICLE UZ.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction ne pourra dépasser la cote NGF 75,80m.

Dans le cas d'un toit à la « Mansard », le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable.

10.2. Dispositions particulières

Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UZ.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3. Toitures

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

11.4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

ARTICLE UZ.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes ; dans ce cas le calcul s'effectue sur la surface totale extension(s) incluse(s).

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs tranches, la répartition des places peut être mutualisée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type box
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement de vélo ;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10m².

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1,2 place de stationnement par logement 0,3 place par logement pour les résidences citées à la page 9 du règlement 0,5 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 40m ² 1 place par logement pour les logements sociaux	2,5% de la surface de plancher 1,5% de la surface de plancher pour toute opération > à 5000m ² de surface de plancher
Commerces et bureaux	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Rappel :

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire sur son terrain aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UZ.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain resté libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

ARTICLE UZ.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 1AU** est actuellement une zone agricole à l'est de la rue Marcel Duchemin et du centre hospitalier interdépartemental. Les réseaux sont présents rue Duchemin pour desservir la zone.

De vocation mixte, sa destination principale reste l'habitat sous forme d'écoquartier, mais elle pourra accueillir des équipements nécessaires et compatibles avec la vie de quartier. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Une partie de la zone 1AU est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie et à l'artisanat ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU.1, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous forme d'écoquartier ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

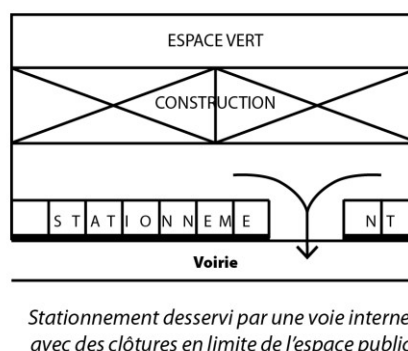
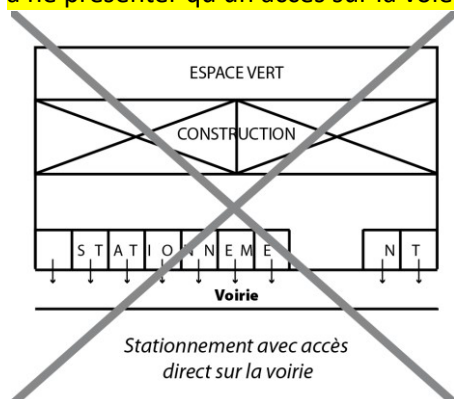
- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE 1AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes, à l'angle de deux voies ou les programmes de plus de 5 000 m² de surface de plancher pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible dans le respect de la sécurité routière et des besoins en stationnement public. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.



3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.4 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur en tout point inférieure à 4 m.

3.2. Voies nouvelles

- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m, et comprend une chaussée aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile.
- 3.2.2** Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.3. Gestion du stockage des déchets

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- * d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- * qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- * que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

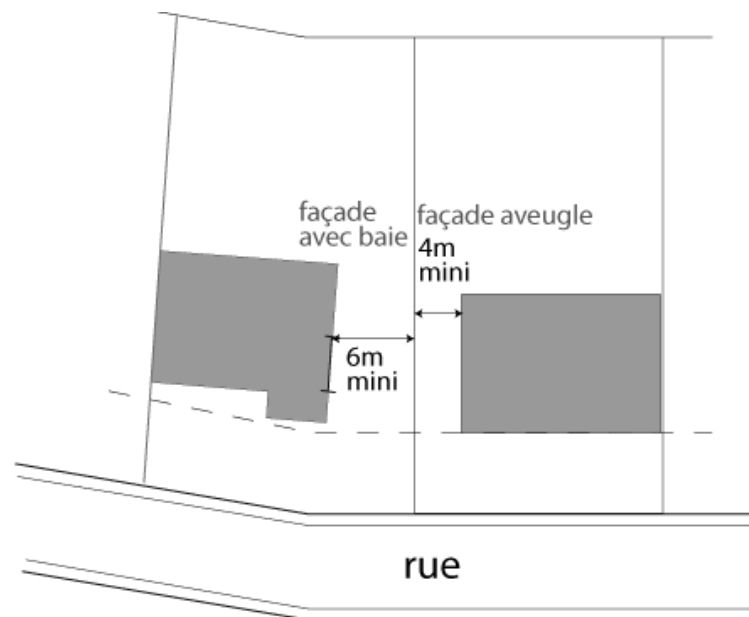
7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

7.2. En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des baies, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.
- Lorsque la façade est aveugle, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.



ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L \geq H_{max}$

- La hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 4 m ($L = H_{min} \geq 4 \text{ m}$), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 50%

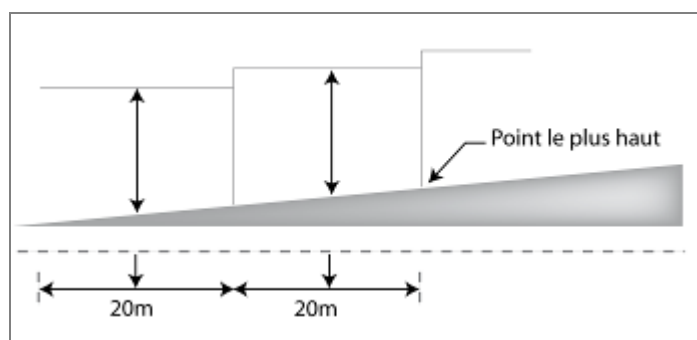
ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m, acrotère inclus.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, ...

Les constructions annexes isolées ne devront pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions nouvelles devront retrouver dans leur conception de la brique rouge ou de la pierre, ou les deux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3. Toitures

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00m.

Leur aspect doit faire l'objet d'un traitement homogène sur toute la zone dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs tranches, la répartition des places peut être mutualisée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type box
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement de vélo ;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10m².

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement 0,3 place par logement pour les résidences citées à la page 9 du règlement 1 place par logement pour les logements sociaux et les logements de moins de 50m ² d'une opération > à 5000m ² de surface de plancher	2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher 1,5% de la surface de plancher pour toute opération > à 5000m ² de surface de plancher
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m ² . Au-delà de 300m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m ² . Au-delà, 1% de la surface de plancher totale
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 30m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place par chambre d'hôtel Pour les restaurants, 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher de la construction	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain resté libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins les trois quarts en pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous :

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	coefficient : 0,20

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone 1AUp

Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU se subdivise en plusieurs secteurs pour tenir compte des vocations et des échéances d'ouverture à l'urbanisation. Les secteurs 1AU sont urbanisables dès l'approbation du PLU tandis que les secteurs 2AU le seront après modification du PLU.

Secteur 1AUp : secteur destiné à recevoir, à court terme, des équipements publics ou d'intérêt général (établissement scolaire, foyer d'hébergement, salle de réunion culturelle, ...). Le secteur 1AUp fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent les principes généraux de l'urbanisation attendue.

Le secteur 1AUp est soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe.

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

ARTICLE 1AUp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 1AUp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les opérations d'aménagement et de construction décrites ci-après à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone (Cf. document n°3 du PLU).

- Les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions, installations, ...) et notamment tout équipement à caractère scolaire, culturel, social, sanitaire ou hospitalier.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux équipements autorisés dans la zone.

- les constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des équipements ou établissements autorisés dans la zone.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUp 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

Les voiries réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUp devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans la zone (Cf. document n°3 du PLU).

Le raccordement des voies nouvelles, ouvertes ou non à la circulation publique, aux voies publiques existantes se fera par des carrefours dont les caractéristiques devront être adaptées aux usages attendus et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

ARTICLE 1AUp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 1AUp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5,00 m de l'emprise de la rue de Fay.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10,00 m de l'emprise de la rue des Sables.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure (poste de détente, transformateur électrique, réservoir de défense incendie, etc.) si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE 1AUp 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 3 m des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1AUp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 2 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions reliées entre elles par un passage couvert, un préau, une verrière, etc.

ARTICLE 1AUp 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m soit R + 2 ou R + 1 + C.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales)

ARTICLE 1AUp 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

TOITURES

Les ouvrages et locaux techniques tels que sortie de secours, machineries d'ascenseurs, de réfrigération (...) édifiés en superstructure sur les terrasses constituent des éléments faisant partie de la composition volumétrique d'ensemble ; ils ne doivent pas être laissés apparents mais intégrés au projet.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'établissements produisant des déchets, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, conformément au règlement en vigueur de l'autorité en charge de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les locaux ou aires de stockage des déchets ainsi que les citernes (gaz, mazout, etc.) doivent être placés en des lieux où ils ne seront pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués, soit par un écran végétal, soit par une structure réalisée dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

CLOTURES

Rappel

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

La section des poteaux est limitée à 40 cm.

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un grillage doublé d'une haie vive, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 m surmonté au choix d'un grillage, d'une palissade ou d'une grille à barreaudage droit.

Les portillons ou portails doivent être en harmonie avec la clôture (forme, couleur) ; ils peuvent être pleins.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

Les haies vives seront constituées d'essences dont la liste est rappelée à l'article 13.

ARTICLE 1AUp 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les logements de fonction ou de service :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- pour les établissements d'enseignement :
 - . 2 places de stationnement par classe.
- pour les salles de spectacles et de réunions :
 - . 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements sanitaires, hospitaliers ou médico-sociaux :
 - . 3 places de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher,

Pour toute tranche entamée, le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur.

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m sans obstacle de part et d'autre,
2,70 m en cas d'obstacle d'un seul côté,
2,90 m en cas d'obstacle des deux côtés (boxe par ex.)
- dégagement : 6,00 m ou 5,50 m si la largeur de la place supérieure à 2,50 m.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements couverts.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements couverts.

ARTICLE 1AU^p 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

Les espaces verts devront couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la surface du terrain

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	Coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	Coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	Coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	Coefficient : 0,20

Les essences locales constituant les haies sont le genêt, le buis, le charme ou la charmille, l'aulne, le merisier, l'érable, le coudrier, le noisetier, le hêtre et le troène.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU^p 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUp 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur

ARTICLE 1AUp 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Dispositions applicables à la Zone 2AU

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 2AU** est actuellement une zone agricole, insuffisamment équipée en termes de réseaux, à l'ouest du territoire au nord de la rue de Faÿ et en limite du quartier des Sables. Son urbanisation nécessite une modification du PLU.

Une partie de la zone 2AU est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique.

ARTICLE 2AU.1 A 2AU 5 :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites latérales ou avec un recul de 5 m minimum par rapport à celles-ci.

ARTICLE 2AU.8 A 2AU16 :

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone A n'occupe qu'une faible partie du territoire de Clermont en bordure de la route de Mouy. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments à usage d'activités agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural ;
- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à l'exclusion de toute activité agro-alimentaire ou agro-industrielle, sous réserve du respect de l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement soit à 6 m des limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des franges boisées.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être égale à 4 m ; sauf s'il s'agit de la construction de travées supplémentaires pour un bâtiment existant.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

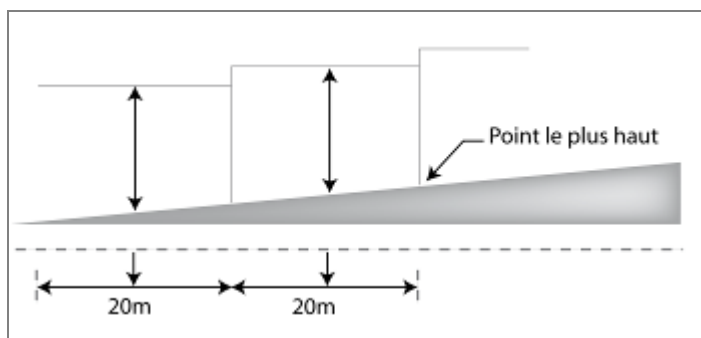
10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 16m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3. Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les constructions agricoles doivent présenter une unité de ton afin de réduire l'impact dans le paysage.

Les matériaux apparents, en façade, pour les bâtiments agricoles seront de préférence le bardage bois en remplacement des tôles pré laquées.

Les matériaux utilisés devront présenter une couleur plutôt sombre pour ne pas se détacher ou apparaître comme objet isolé contrastant dans son environnement.

Les soubassements réalisés avec des matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, ...) doivent être enduits.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE

Dispositions applicables à la zone N

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone N** regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. I.

Elle comprend 5 secteurs particuliers :

- un secteur Nh correspondant au domaine de l'Hermitage,
- un secteur Na au sud de la rue de Faÿ afin de permettre des constructions agricoles pour une exploitation en activité,
- Un secteur Np correspondant à la zone de protection établie autour de la promenade du Chatellier, site classé parmi les monuments naturel et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque,
- Un secteur Nr concerné par la zone rouge du Plan d'Exposition aux Risque,
- Un secteur Ng destiné à l'installation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

En outre, une partie de la zone N est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

De plus dans le secteur Np, aucune modification ne peut être autorisée sans l'autorisation de l'Administration des Beaux-Arts, après avis des Commissions Départementale et Supérieure des Monuments Naturels et des Sites, à l'exception de l'abattage des arbres vétustes qui présentent un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N hors secteurs Nh, Np et Nr sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réfection et l'isolation par l'extérieur sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone N y compris tous les secteurs :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général, lorsqu'ils sont strictement nécessaires à l'exploitation ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public ;
- Les abris pour animaux.

Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- l'aménagement, la réfection, l'isolation par l'extérieur et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Na, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

Dans le secteur Nr, seuls sont autorisés :

- les aménagements et installations nécessaires à la sécurité publique, à la gestion des réseaux et aux plantations,
- l'entretien des constructions existantes.

Dans le secteur Ng, seuls sont autorisés les installations et aménagements nécessaires à l'équipement et au bon fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage, y compris le logement pour les personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance des lieux, ainsi que le stationnement des caravanes.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) ;
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- 3.1.1.** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

- 3.1.2** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2. Voies nouvelles

- 3.2.1** Excepté en secteur Ng, la création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite.

- 3.2.2** Les cheminements piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules et doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour assurer leur fonction.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma d'Assainissement.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimum pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
- Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune conformément au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies.

6.2. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

6.3. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Dans toute la zone N hors secteur Ng, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement soit à 6 m des limites séparatives.

Dans toute la zone N, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 30m par rapport au cours d'eau de la Brèche.

7.2. Dispositions particulières

Dans le secteur Ng, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15m des limites séparatives.

7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.4. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si le seuil défini ci-dessus est dépassé.

9.2 Dispositions particulières au secteur Ng

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

9.3 Dispositions particulières aux secteurs Nh

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

9.4 Dispositions particulières aux secteurs Na

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 m.

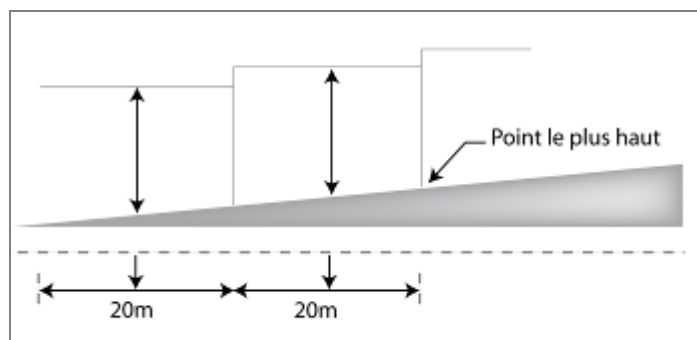
La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone ne doit pas excéder 3,5m au faîtage.

10.2. Dispositions particulières aux secteurs Na

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne doit pas excéder 12m au faîtage.

10.3. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, ...

10.4. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs ne soient pas modifiées.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage.

L'utilisation du bois doit être privilégiée.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale

11.2. Toitures

Sont interdits en couverture les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes doivent être entourés de haies vives soigneusement taillées et entretenues.

13.2. Coefficient d'espaces verts

Dispositions générales

Au moins 90 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Dispositions particulières au secteur Ng

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Dispositions particulières aux secteurs Nh

Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Dispositions particulières aux secteurs Na

Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION
DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 5, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

1. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un point rose et sont identifiés par un numéro, repris dans le tableau ci-après.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable

Généralités

Les habitations nouvelles devront retrouver, dans leur architecture et leurs matériaux de constructions, des similitudes avec les immeubles anciens de la commune, à savoir : la brique rouge et la pierre.

Toute architecture nouvelle (constructions ou extensions) sera réalisée dans le respect du style prédominant sur les constructions contiguës et conformément à l'architecture régionale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine ", " habitation uniquement enduite " ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Façades

Les enduits seront grattés ou lissés de teinte sable, ocre, sable ocré à l'exclusion des teintes rose , blanc.

Les briques, " léopards ", flammées claires seront strictement interdites y compris les enduits ou les peintures sur la brique et la pierre.

Toitures

La réfection des couvertures se fera à l'identique sauf celles en tôles de toutes natures et en bardeaux bitumeux.

Les toitures terrasses seront interdites, cependant il pourra être autorisé

Les couvertures seront en petites tuiles plates (pour un nombre de 60 à 80 au mètre carré) ou en tuiles mécaniques plates de terre cuite (20 tuiles au mètre carré minimum) ou en tuiles mécaniques avec cotes verticales apparentes (pour la restauration uniquement) ou en ardoise (22 x 32) et en pose droite.

Le zinc est autorisé pour des toitures à faible pente pour joindre deux bâtiments séparés par une faible distance et ne permettant pas de toiture à pente plus importante qui mettrait en péril la cohérence architecturale du bâti existant.

La teinte des tuiles, en terre cuite, sera de teinte rouge flammée ou rouge vieillie ou rappelant les teintes des tuiles anciennes de la commune, à l'exclusion de tuiles noires ou ardoisées destinées à imiter l'ardoise.

Les châssis de toit auront des dimensions ne dépassant pas les 0.80 x 1 .00 de hauteur maximum et axés sur les baies et les trumeaux du rez-de-chaussée.

Les souches de cheminée devraient être en briques rouge de pays et le plus près possible des faîtages.

Le cache moineau (si celui-ci n'est pas maçonné pour une corniche) sera placé au niveau de la panne sablière, pour être pratiquement invisible, et non au niveau de la gouttière, pour laisser apparaître les chevrons, à l'exclusion d'un cache moineaux formant un coffre.

Menuiseries

Le bâti doit conserver des percements de proportions et de dimensions traditionnelles, prévoir des menuiseries nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1 x 1.45 minimum à 6 carreaux avec les petits bois à l'extérieur.

Les teintes des menuiseries devront s'harmoniser avec l'environnement et être dénuées d'agressivité. Les couleurs criardes sont interdites ainsi que les teintes naturelles, vernis ou lasure.

Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites.

Les volets seront en bois, à 3 barres sans écharpes ou à 2 barres avec traverse haute ou demi persiennés ou persiennés, à peindre suivant les teintes locales à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure.

Les volets roulants seront avec un coffre intérieur complètement invisible de l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres.

Les menuiseries suivantes seront en bois (ou métallique pour les clôtures et portes de garage) à l'exclusion du PVC : les portes, les portails, les portillons, les portes de garage et les volets.

Clôtures

La réfection des murs de clôture anciens se fera à l'identique.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photovoltaïques), climatisations, les antennes paraboliques et autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies doivent être non visibles de l'espace normalement accessible au public et des monuments historiques.

Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.

Vérandas et abris de jardins

Les vérandas seront autorisées, mais en aucun cas visibles d'un monument historique et jamais en façade principale ou du côté de l'espace public.

Les toitures de véranda seront obligatoirement en verre ou en produits translucides à l'exclusion de panneaux sandwichs, ou éventuellement en zinc.

Le cas échéant, les abris de jardin seront en bois à peindre en vert foncé ou lasurés de teinte très foncée, sous une toiture à deux pentes avec une couverture identique à l'habitation et sans dépasser une surface de 9.00 m².

Liste des éléments de patrimoine bâti remarquable à préserver - juillet 2013			
N°	Localisation	Commentaire	Photo
1	14,16 avenue des Déportés	Maison de ville en briques	
2	47 avenue des Déportés	Maison de ville en briques	
3	88 avenue des Déportés	Maison de ville en briques	
4	112 avenue des Déportés	Maisons en briques et pierres	

5	47 rue du Pont de Pierre	Maison en pierre de taille Ancien moulin	
6	74 avenue des Déportés	Maison de ville en briques	
7	1 rue du Général Pershing	Maison de ville en pierres	
8	5 rue du Général Pershing	Maison de maître en briques et pierres	

9	7 rue du Général Pershing	Mairie	
10	11 rue Philippe de Beaumanoir	Maison de maître en brique et pierre avec dépendance	 
11	9 rue du Général Pershing	Maison de maître	

12	21 rue du Général Pershing	Maison de ville en pierre « Villa Belle vue »	
13	8 rue du Général Pershing	Palais de justice	
14	11 rue du Général Pershing	Maison de maître en briques	

15	13 rue du Général Pershing	Maison de maître en briques	
16	10 rue du Général Pershing	Maison ancienne en brique	
17	15 rue du Général Pershing	Maison de maître en briques	

18	17 rue du Général Pershing	Maison ancienne avec détails de modénatures en briques	
19	19 rue du Général Pershing	Maison de ville en meulières et en briques	
20	29 rue du Général Pershing	Maison de maître en briques et pierre. Portail de qualité Villa Tisserand et dépendance	

21	22 rue du Général Pershing	Maison de maître en pierres	
22	23, 25 rue du Général Pershing	Maison ancienne en brique avec clôtures en briques	
23	4 rue Georges Lesage	Ensemble de maisons	
24	Les grimpettes	Sente avec mur en moellons	

25	Intersection rue Lesage et rue Pershing	Dépendance en briques	
26	1 rue Georges Lesage	Moellons et pilliers	
27	1 Place Corroyer	Bâtiment en briques grises datant de 1912 Cinéma	
28	12 Place Corroyer	Maison de ville en briques	

29	7 et 7 bis avenue Gambetta	Maison de ville avec détail de modénatures de qualités	
30	9 avenue Gambetta	Maison de ville avec détail de modénatures de qualités « Villa Marguerite »	
31	11 avenue Gambetta	Maison ancienne du début du XXème siècle en briques	
32	11 bis, 11 ter avenue Gambetta	Maison ancienne du début du XXème siècle en briques « Villa Denise »	

33	15 avenue Gambetta	Maison de maître en briques	
34	Avenue Gambetta	Mur de soutènement en moellons	
35	« La Croix Picard » Angle avenue Gambetta et rue Roger Martin du Gard	Maison de maître en briques Conseil Général	
36	2bis, 4 rue Roger Martin du Gard	Maison en pierre	

37	5, 13, 15 rue Roger Martin du Gard	Maison de ville en pierres	
38	14 rue Roger Martin du Gard	Maison de ville	
39	16 et 16 bis rue Roger Martin du Gard	Maison de ville	
40	29 rue Roger Martin du Gard	Maison en pierre	

41	31 rue Roger Martin du Gard	Maison de ville	
42	27 rue Roger Martin du Gard	Maison de ville	
43	37 rue Roger Martin du Gard	Maison de maître	
44	33 au 35 rue Roger Martin du Gard	Front de rue Maisons de ville en pierre	

45	51 rue des Fontaines	Maison en briques	
46	65 rue des Fontaines	Maison de ville en briques rouges	
47	30 rue Emile Bousseau	Maison mitoyenne ouvrière en pierres	
48	1 bis rue de l'Etang	Pigeonnier en briques rouges	

49	57 rue de Faÿ	Château de Faÿ	
50	59 rue de Faÿ	Ferme en briques et pierres	
51	45 - 47 rue de Faÿ	Maisons de ville mitoyennes en briques et pierres	
52	39 rue de Faÿ	Maison de ville en briques	

53	31 rue de Faÿ	Maison en briques	
54	16 rue de Faÿ	Maison de ville en briques	
55	12, 14 rue de Faÿ	Maison en briques	
56	18 rue de Faÿ	Maison	

57	5 - 7 rue de la Cavée	Maisons mitoyennes en briques rouges avec détails de modénatures en pierres	
58	69 rue Pierre Viénot	Maison en briques	
59	83 rue Pierre Viénot	Maison en briques	
60	85 rue Pierre Viénot	Maison de ville en briques	

61	79 rue Pierre Viénot	Maison en pierre	
62	116 rue Pierre Viénot	Maison en pierre	
63	97 rue Pierre Viénot	Maison ancienne avec détails de modénatures en briques	
64	134 rue Pierre Viénot	Maison en brique et pierre	

65	124 rue Pierre Viénot	Maison de ville en meulières et en briques	
66	67 rue Pierre Viénot	Ancien corps de ferme	
67	rue Pierre Viénot	Chapelle des Lardières XVIIe siècle	
68	88 rue Pierre Viénot	Maison de ville en pierre	

69	8 rue de la Garenne	Fermette avec détails de modénatures en pierres	
70	3 rue de la Garenne	Maison en pierre	
71	74 rue Pierre Viénot	Maison en pierres de taille	
72	55 rue Pierre Viénot	Maison de ville en briques – traitement de façade de qualité	

73	68 rue Pierre Viénot	Maison de ville en pierres de taille	
74	50 rue Pierre Viénot	Maison ancienne en briques et pierres	
75	29 rue Pierre Viénot	Maison ancienne en briques – traitement de façade de qualité	
76	46 rue Pierre Viénot	Maison ancienne en briques	

77	25 rue Pierre Viénot	Maison de maître en pierres de taille	
78	23 rue Pierre Viénot	Maison de bourg en briques	
79	24 rue Pierre Viénot	Maison ancienne en briques et en pierres	
80	15 rue Pierre Viénot	Maison ancienne en briques et pierres	

81	18 et 18 bis rue Pierre Viénot	Maisons de bourg en briques	
82	16 rue Pierre Viénot	Maison de maîtres en briques et pierres	
83	19 rue de Paris	Bâtisse en pierre de taille	
84	31 Rue de Paris	Maison de ville en pierre	

85	35,37 rue de Paris	Maison de maître jumelée avec portail en pierre de taille	
86	39 rue de Paris	Maison de bourg en briques	
87	41 rue de Paris	Maison de maître en pierre et briques	
88	43 rue de Paris	Maison en pierre	

89	26 rue de Paris	Ancien corps de ferme en pierre	
90	28 bis et 30 rue de Paris	Maison de ville en briques	
91	45 rue de Paris	Maison de ville en pierres de taille avec mur de clôtures en pierre	
92	38 rue de Paris	Maison de maître en briques et pierres	

93	42 rue de Paris	Maison de maître en briques	
94	57 rue de Paris	Maison de maître en pierres	
95	54 rue de Paris	Maison en brique	

96	62 rue de Paris	Maison de ville en briques et pierres	
97	64 rue de Paris	Maison en briques	
98	68 rue de Paris	Maison en briques	
99	70 rue de Paris	Maison en briques	

100	83 rue de Paris	Maison en pierre	
101	74 rue de Paris	Maison ancienne en briques	
102	81 rue de Paris	Maison ancienne avec mur de clôtures en pierres de taille	
103	76 rue de Paris	Maison ancienne	

104	101,103 rue de Paris	Maisons de ville en pierre	
105	47 rue de Paris	Maison de ville	
106	25 rue des Finets	Maison de maitre en pierre et brique	
107	8 rue du Châtelier	Maison de maitre en pierres de taille Centre-ville	

108	Rue du Châtelier	Mur en moellons	
109	7, rue du Châtelier	Maison en pierre	
110	15 Place Vohburg	Maison en pierres et en briques Centre-bourg	
111	26 bis - 28 rue du Châtelier	Ensemble de maisons	

112	18 rue du Châtelier	Maison bourgeoise en pierre de taille	
113	15 rue du Châtelier	Maison de maître	
114	16 rue du Châtelier	Maison de maître	

115	20 rue du Châtelier	Maison de maître en briques	
116	22 rue du Châtelier	Maison de maître en briques avec dépendance	
117	2 - 4 rue du Général Moulin	Ensemble de maison de ville en briques et pierres de taille	
118	2 rue de la Porte Nointel / angle rue du Châtelier	Mur en pierre et hôtel particulier	

119	Chemin de Saint-Leu	Murs en pierre	
120	Sentier rural de Saint-Germer	Murs en pierre	
121	6 rue du Général Moulin	Maison de maitre en briques et pierres de taille	
122	8 rue du Général Moulin	Maison de maitre en briques et pierres de taille	

123	10 rue du Général Moulin	Maison de maître en briques et pierres de taille	
124	12 rue du Général Moulin	Maison de maître en briques et pierres de taille	
125	11 rue de la Porte Nointel Et 1, rue du donjon	Maison de ville en briques et pierres de taille	
126	1 rue du Donjon	Edifice en pierres de taille Ancien bâtiment de détention	

127	3 rue du Donjon	Bâtiment historique remarquable en pierres de taille Ancien bâtiment de détention	
128	2 rue du Donjon	Bâtiment avec détails de modénatures en briques	
129	11 rue du Donjon	Maisons en pierre	
130	Rue du donjon	Murs en pierre	

131	4 rue du Donjon	Maison ancienne en pierres	
132	6 à 8 rue du Donjon	Ensemble de maisons ouvrières en pierres	
133	5 rue de la Porte Nointel	Bâtiment en pierre de tailles avec un portail de qualité Presbytère	
134	3 rue de la Porte Nointel	Mur en pierre	

135	1 rue de la Porte Nointel	Maison de ville avec mur de clôture en pierre	
136	15 impasse Duvivier	Maison de maître du XIXème siècle de type « manoir »	
137	15 bis impasse Duvivier	Maison de ville en briques avec détail de modénatures en pierre	
138	9 impasse Duvivier	Maison du XXème siècle en béton, avec colombages	

139	2 - 4 impasse Duvivier	Maison en briques et pierres	
140	3 et 7 impasse Duvivier	Ensemble de maisons de bourg en pierres	
141	1,3,7 et 11 rue de l'Eglise	Ensemble de maisons de bourg en pierres	
142	Rue Fernel	Ensemble de maisons de bourg en briques	

143	Rue Cassini	Murs en pierre	
144	Place du Général Leclerc	Ensemble de maisons de bourg en pierres	
145	Place de l'Hôtel de Ville	Ensemble de maisons en pierre avec éléments à colombage	 

146	Rue de la République	Ensemble urbain de grande qualité	 
147	1 rue du Général de Gaulle	Maison de centre-bourg rénovée avec éléments en colombages	
148	5 rue du Général de Gaulle	Maison de ville en briques avec détail de modénature en pierre Portail en pierre	

149	17 rue du Général de Gaulle	Maison de ville en briques avec détail de modénature en pierre	
150	34 rue du Général de Gaulle	Maison de maître en pierre avec détail de modénature en brique	

2. Les éléments naturels et paysagers remarquables

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 3 catégories :

- les espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code l'Urbanisme ;
- les secteurs paysagers, soumis à l'article L.123.1.5-7° du Code l'Urbanisme ;
- les secteurs cœur d'îlot, soumis à l'article L.123.1.5-7° du Code l'Urbanisme ;

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés L.130-1° du CU	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers L.123-1.5.7° du CU	Ces secteurs, publics ou privés, constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles, et ont un impact paysager important. Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Secteur cœur d'îlot L.123-1.5.7° du CU	Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant. Un maximum de 10% de leur superficie peut être artificialisé. Au moins 90% de leur superficie doivent être végétalisés.