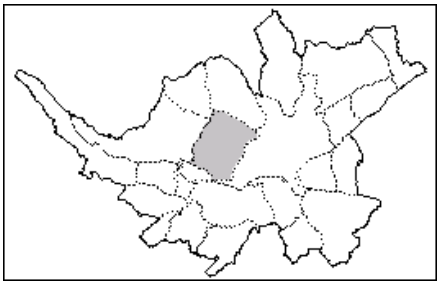
Nantes Métropole



Saint-Herblain

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet
Mise en compatibilité

5 – Pièce écrite

5.1 - Règlement

Pôle Loire Chézine

Approbation le 22 juin 2007
Modification le 20 mars 2009
Modification le 9 avril 2010
Révision simplifiée le 25 juin 2010
Révision simplifiée le 11 avril 2011
Modification le 21 octobre 2011
Révision simplifiée le 6 avril 2012
Révision simplifiée le 25 janvier 2013
Modification le 19 avril 2013
Mise en compatibilité le 26 février 2016

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE I –.....7
DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES 7
Champ d'application des zones et secteurs.....9
Dispositions communes aux articles 1 et 2 du règlement.....9
Définitions communes.....11

DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE I –.....21
LES ZONES URBAINES 21
Dispositions applicables à la zone UA.....23
Dispositions applicables à la zone UB.....37
Dispositions applicables à la zone UP.....55
Secteur UPa 55
Secteur UPc 65
Secteur UPh 73
Dispositions applicables à la zone UPb.....81
Dispositions applicables à la zone UPbag.....95
Dispositions applicables à la zone UC.....111
Disposition applicable à la zone UH.....125
Dispositions applicables à la zone UM.....137
Dispositions applicables à la zone UE.....147
Dispositions applicables à la zone UG.....161

CHAPITRE II -.....173
LES ZONES A URBANISER 173
Dispositions applicables à la zone 1AUb.....175
Dispositions applicables à la zone 1AUe.....189
Dispositions applicables à la zone 2AU.....201

CHAPITRE III.....205
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 205
Dispositions applicables à la zone A.....207
Dispositions applicables à la zone NH.....215
Dispositions applicables à la zone NN.....223
Dispositions applicables à la zone NL.....229
Dispositions applicables à la zone NE.....237

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE I –

DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES

CHAMP D'APPLICATION DES ZONES ET SECTEURS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Herblain.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Lorsque la zone comprend des secteurs (UXy), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UXyz), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX ARTICLES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT

Les dispositions ci-après sont applicables dans les secteurs soumis à des risques ou des nuisances qui génèrent des contraintes sur l'occupation ou l'utilisation du sol pouvant diminuer la constructibilité du secteur. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

Les secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur.

Les secteurs soumis à des risques d'éboulement

Dans les secteurs soumis au risque d'éboulement, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'éboulement conformément aux dispositions en vigueur.

Les secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs soumis au risque technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques, conformément aux dispositions en vigueur.

Les secteurs soumis au plan d'exposition au bruit (PEB)

Dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de NANTES ATLANTIQUE, les prescriptions applicables, telles qu'elles sont prévues à l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, sont différentes selon les zones (A,B,C et D) délimitées par le PEB figurant dans les annexes du PLU, auxquelles il convient de se reporter.

DÉFINITIONS COMMUNES

Accès :

Accès du terrain d'assiette du projet :
L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques :
L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect aux voies publiques.

Acrotère :

Elément d'une façade situé au dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Attique :

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

Bandes de constructibilité:

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le surplus du terrain d'assiette du projet constitue la bande de constructibilité secondaire.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité principale:

- les emprises publiques ou voies existantes à la date d'approbation du PLU,

- les emprises publiques et voie nouvelles, à conditions qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes, à l'exceptions de cas particuliers signalés à l'article 3 des zones concernées,

- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'urbanisme.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ;
- de marge de recul, telle que définit à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie.

Commerce de détail :

Commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.

Commerce de gros :

Commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Construction

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme.

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de l'emprise au sol.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Emprise au sol :

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

Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les prolongements de toiture…

En sont exclues les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant.

En sont exclus les passages ou cours couvertes, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 mètres ; la surface au sol de ces passages ou cours est déduite de la surface de la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction projetée.

Dans le secteur UEc, l'emprise au sol bâtie de référence pour des constructions à destination de commerces de détail est la surface totale de l'emprise au sol, à l'exclusion des surfaces affectées exclusivement au stationnement.

Le coefficient d'emprise au sol se comprend comme le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain d'assiette du projet.

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…) ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Toutefois, les cheminements piétons, cyclistes et les chemins ruraux d'une largeur inférieure ou égale à 4 mètres, les voies fluviales, les voies ferrées et les espaces verts ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de la zone.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie constituent une voie pour l'application des dispositions de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.

Espaces libres :

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm.

Espaces verts :

Espaces libres plantés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Sont comptabilisées dans les espaces verts, les toitures et terrasses végétalisées.

Ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être engazonnées.

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement.

Pour que celle-ci bénéficie des conditions d'implantation du bâtiment d'origine, en application des dispositions particulières, il est strictement obligatoire que :

- l'extension soit contiguë au bâtiment existant ;
- cette extension présente une liaison fonctionnelle avec le bâtiment existant ;
- la somme de surface de plancher constituant cette extension ne dépasse pas le tiers de la surface de plancher conservée du bâtiment existant.

Dans tous les autres cas, l'extension doit être conforme aux règles désormais opposables.

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches…). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La façade d'un terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Hauteur et gabarit enveloppe:

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- **Dans les zones UA, UB (hormis le secteur UBc et les sous-secteurs UBat, UBbt, UBap, UBbp et UBcp), UC, 1AUb et le secteur UPb1 de la zone UPb (La Baule) :**

1. Dans la bande de constructibilité principale et sur l'ensemble du terrain d'assiette, en zone UC et en secteur UPa

A - La hauteur des constructions est définie par rapport au niveau :

- du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- du sommet de chaussée si le trottoir n'existe pas ;
- du sol existant en tête du talus limitant la tranchée de la voie.

B - Un gabarit enveloppe définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction. Il comprend les éléments suivants :

→ horizontalement, l'épaisseur de la bande de constructibilité principale ;

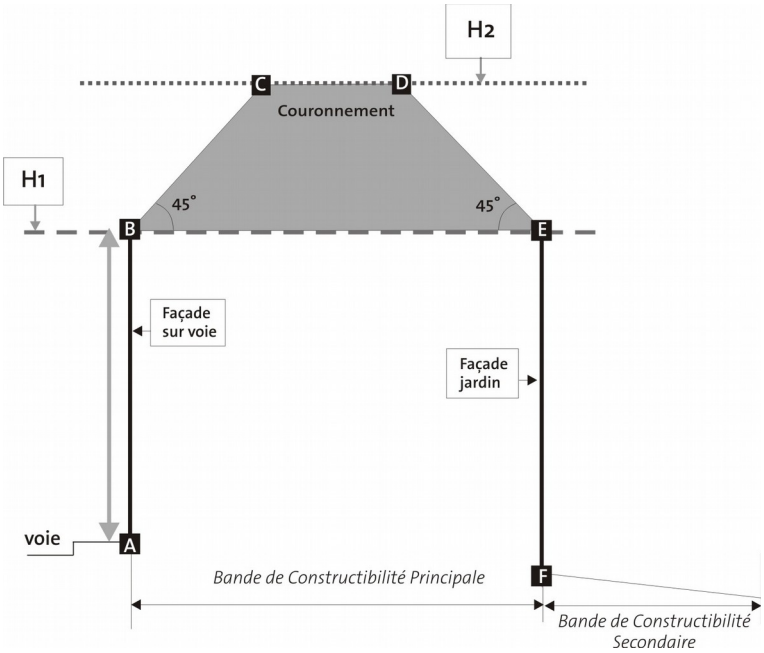
→ verticalement :

- côté voie, une ligne de hauteur H1, dont le pied (A) est situé sur le point de déclenchement de la bande de constructibilité principale ;
- côté jardin, une ligne dont le pied (F) est situé à l'extrémité de l'épaisseur de la bande de constructibilité principale ;

→ en gabarit de couronnement (partie grisée dans croquis du gabarit) :

- une ligne inclinée à 45° montante, dont les points d'attache se situent :
  - d'une part au sommet (B) de la ligne verticale de hauteur H1 ;
  - d'autre part à un plan horizontal (C) correspondant à une hauteur H2 ;
- une ligne inclinée à 45° descendante (sauf dans le cas d'une façade de jardin de 3,50 m (voir ci-dessous), dont les points d'attache se situent :
  - d'une part à un plan horizontal (D) correspondant à une hauteur H2 ;
  - d'autre part au sommet (E) de la ligne verticale, côté jardin, définie ci-dessus (en limite de la bande de constructibilité principale).

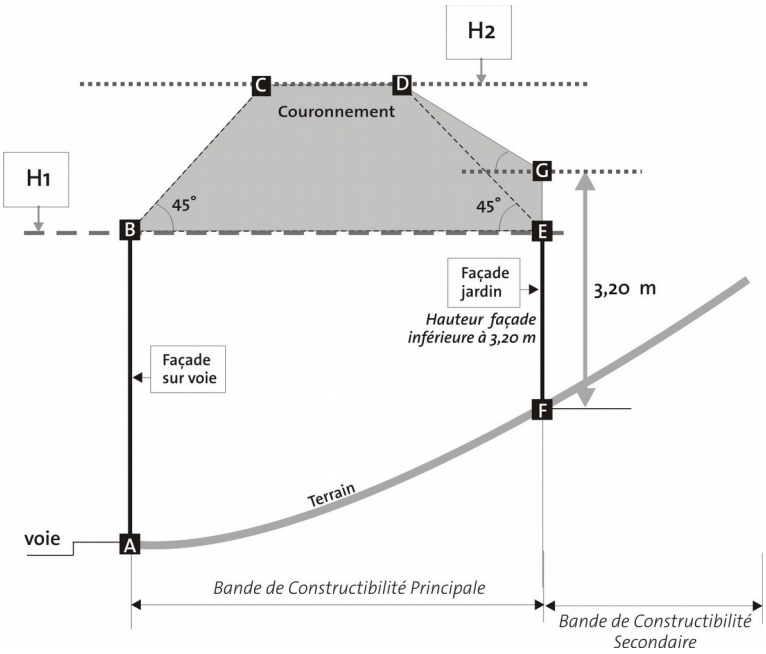
Les valeurs de H1 et H2 sont définies à l'article 10 de chaque zone.



<u>Cas particuliers :</u>

Dans le cas d'un <u>terrain incliné, selon une pente ascendante</u> depuis la voie, une hauteur à l'égout du toit de 3,20 m est ainsi toujours autorisée sur la façade jardin.

Ainsi, le gabarit de couronnement peut être déformé, avec une ligne inclinée descendante (D-G, côté jardin) qui peut ne pas être symétrique (angle inférieur à 45°) à la ligne inclinée montante du gabarit de couronnement (B-C, côté voie).



2. Dans la bande de constructibilité secondaire

La hauteur plafond H2 d'une construction est la différence de niveau entre :

- d'une part, le niveau du sol existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, au droit de l'emprise au sol du projet et en tout point de cette emprise ;
- d'autre part, le niveau du point le plus haut de la construction, y compris la toiture à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

La valeur maximale de cette hauteur plafond H2 est définie à l'article 10 de chaque zone.

- **Dans la zone UPbag et les secteurs UBc, UPb2 et UPb3 de la zone UPb (La Baule) :**

Le point bas de la hauteur de façade H1 et de la hauteur plafond H2 correspond au niveau :

- du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- du sommet de chaussée si le trottoir n'existe pas ;
- du sol existant en tête du talus limitant la tranchée de la voie.

La hauteur de façade H1 est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point.

La hauteur plafond H2 est la différence entre :

- le point bas de la construction (défini ci-dessus) ;
- le point le plus haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus (introduction de la définition *hauteur et gabarit enveloppe).*

- **Dans la zone UP (excepté en UPa) et les sous-secteurs UBat, UBbt, UBap, UBbp et UBcp :**

Le mode de calcul et la valeur de la hauteur maximale sont définis à l'article 10 de chaque secteur.

- **Dans les autres zones :**

La hauteur de façade d'une construction (H1) est mesurée à l'égout du toit, situé sur la façade principale, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au

niveau du sol existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

La hauteur plafond d'une construction (H2) est la différence de niveau entre :

- le point bas de la façade de la construction, définit ci-dessus (hauteur H1) ;
- et le point le plus haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Hébergement hôtelier :

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et colonies de vacances.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet : et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec une autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une au moins de ses extrémités aboutit à la limite d'une emprise publique ou d'une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Logement en accession abordable : le logement en accession abordable est un logement destiné à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement type PSLA ou de financements qui lui seront substitués.

Logement locatif abordable : le logement locatif abordable est un logement locatif qui bénéficie d'un financement type PLS ou de financements qui lui seront substitués.

Logement locatif social :

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 17 février 2006 en application du Programme Local de l'Habitat, les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLA I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou par les financements qui leur seront substitués.

Patrimoine

Le patrimoine est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'histoire. Ils font l'objet de prescription au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

Le petit patrimoine est constitué d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, calvaires ...), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage et d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et de l'identité des quartiers. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

Le patrimoine paysager est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....) et de leur parc, jardin, haies, soit d'éléments végétaux tels que des parcs, alignement de haies,...

La liste des parcelles par adresse comprenant des éléments de l'ensemble du patrimoine est annexée au présent règlement. Chaque parcelle est repérée sur les planches graphiques du PLU par un symbole :

Patrimoine : ✱ Petit patrimoine : ✦

Pleine terre :

La pleine terre est un espace libre perméable où sur une profondeur de 10 mètres en dessous du niveau du sol existant, se trouvent éventuellement des réseaux, à l'exclusion de toute construction.

Recul :

Le recul est la distance séparant le projet de construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé

Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages de moins de 60 cm par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies, ainsi qu'aux terrasses des commerces si elles sont vitrées, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation, et aux installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des voies ferrées.

Toutefois, dans les marges de recul liées aux grandes infrastructures routières et ferrées, seules les extensions limitées des constructions existantes et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux sont autorisées.

Résidences services

Les résidences services (autrement appelées résidences hôtelières, résidences urbaines, résidences séniors...) sont les constructions permettant un hébergement de moyenne ou de longue durée, disposant d'un coin cuisine dans chaque logement, et dont les surfaces affectées au logement ne sont pas soumises à la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Elles entrent dans la destination habitat.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages de moins de 60 cm par rapport au sol existant.

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les oriels et les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

Structures d'hébergement collectif :

Ces structures bénéficient de financements au titre du logement locatif social et/ou de financements au titre du logement locatif abordable, dont notamment les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

NB : En raison du transfert de domanialité de certaines routes nationales (RN) en routes départementales (RD), les nouvelles dénominations de ces voiries sont reprises dans la rédaction du présent règlement.

Ainsi, à titre de correspondance avec le fond cadastral des planches graphiques :

- *la RN165 est devenue RD965 ;*
- *la RD201 est devenue RN444, à l'Ouest de la porte d'Armor.*

DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE I –

LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone déjà urbanisée, agglomérée et dense de centre ville, centre bourg ou centre de quartier, comprenant des bâtiments à usage d'habitation, de service et d'activités urbaines, d'équipements collectifs et de bureaux. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu.

Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Article 1 - Zone UA - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes, le camping et les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
4. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
5. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas

atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;

6. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;

7. toute construction projetée d'une surface de plancher affectée au logement supérieure à 1000m² et inférieure ou égale à 2500m², située dans les secteurs dénommés A délimités au titre de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan (cf. légende du règlement pièce n° 5.2.2), doit comporter au minimum 20 % de surface de plancher affectés aux logements locatifs abordable et/ou en accession abordable ; ce dispositif n'est pas applicable au cas visé au paragraphe 6 supra ;

8. toute construction projetée d'une surface de plancher affectée au logement supérieure à 2500m² et inférieure ou égale à 4500m², située dans les secteurs dénommés A délimités au titre de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan (cf. légende du règlement pièce n° 5.2.2), doit comporter au minimum 25 % de surface de plancher affectés aux logements locatifs sociaux; ce dispositif n'est pas applicable au cas visé au paragraphe 6 supra ;

9. toute construction projetée d'une surface de plancher affectée au logement supérieure à 4500 m², située dans les secteurs dénommés A délimités au titre de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan (cf. légende du règlement pièce n° 5.2.2), doit comporter au minimum 30 % de surface de plancher affectés aux logements locatifs sociaux dont 10 % de surface de plancher peuvent être remplacés par des logements locatifs abordables et/ou en accession abordable; ce dispositif n'est pas applicable au cas visé au paragraphe 6 supra ;

10. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièce n°5.2.2. En cas de division de terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;

11. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

12. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 - Zone UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles déclenchent alors des bandes de constructibilité principale.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 4 - Zone UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

6.1 - Règle générale

L'une des façades des constructions projetées doit être implantée en limite d'emprise publique ou de voie, selon un linéaire de façade de la construction projetée correspondant au minimum à 50% du linéaire de la façade du terrain d'assiette du projet.

Cette limite d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. Pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne pour au moins 50% du linéaire total de leurs façades. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
3. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Chacune de ces limites d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 17 mètres, portée à 30 mètres lorsque la construction projetée est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que sa destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1 avec un minimum de 3 mètres.

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois pour les constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 3,20 mètres, une implantation en limite de fond de terrain est autorisée.

7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative. En cas d'implantation en retrait, ce dernier, doit être au moins égal à 3 mètres.

Dans les deux cas, elles s'inscrivent dans le gabarit défini à l'article UA10.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
5. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Article 9 - Zone UA - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Zone UA - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 7.

10.1 - Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2) (cf chapitre 1 du présent règlement - définitions communes).

La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à la distance séparant la façade de la construction de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie.

A l'angle de deux voies générant des hauteurs maximales H1 différentes, la hauteur H1 la plus haute admise est applicable à la totalité de la construction implantée dans la bande de constructibilité principale. Dans le cas particulier où la largeur de l'une des voies est inférieure à 8 mètres, la hauteur maximale H1 calculée le long de cette emprise publique ou voie ne pourra être supérieure à 8 mètres. Cette hauteur H1 est applicable à la totalité de la construction implantée dans la bande de constructibilité principale.

Cette hauteur maximale admise ne pourra en aucun cas être supérieure à 13 mètres, que la construction soit implantée à l'alignement (règle générale) ou avec un recul différent (dispositions particulières de l'article 6).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

La hauteur plafond des constructions H2 ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade H1 sur emprise publique ou voie.

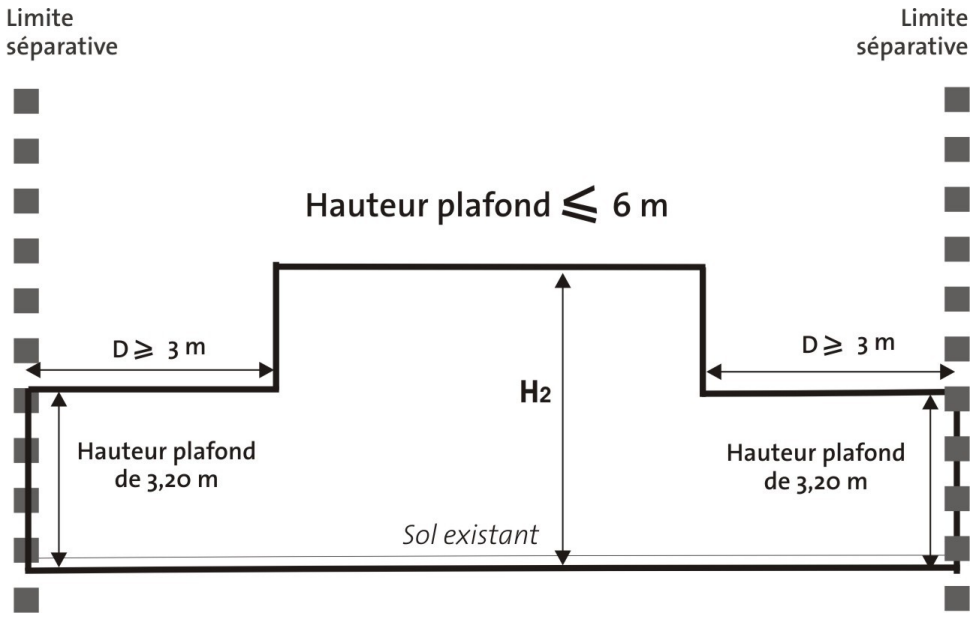
10.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

10.2.1. - Hauteur des constructions

La hauteur plafond des constructions H2 est limitée à 6 mètres.

10.2.2. - Gabarit des constructions en limite séparative

En outre, les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :



10.3 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 11 - Zone UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Aménagement de constructions existantes

Les extensions ou modifications des constructions existantes répertoriées dans l'inventaire du patrimoine communal, au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Toute extension ou modification doit préserver et mettre en valeur la construction initiale.

Les matériaux employés seront en conformité et en harmonie avec la nature de la construction existante. Seront interdits tous matériaux d'aspect médiocre en extérieurs de façade, ou de couverture ainsi que ceux de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3 - Constructions nouvelles

11.3.1 - Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

11.3.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.4 - Clôtures

Les clôtures conçues en éléments préfabriqués, autres que ceux en bois, devront être enduits.

Clôtures édifiées dans la marge de recul

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,20 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur plein ;
- de 1,80 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 mètre.

Les clôtures et les modes de fermeture doivent être conçus en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

11.6 - Dispositions diverses

11.6.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UA - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour les logements collectifs et 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher, pour les logements individuels.

Dans les opérations de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il sera exigé qu'une place soit dédiée aux visiteurs par tranche de 300 m² de surface de plancher. Il n'en est pas exigé entre 0 et 300m²de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif :

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2. Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante :

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

12.4. Modalités de réalisation des places de stationnement

Dans le cas d'une réhabilitation dune construction à vocation d'habitat, il sera exigé au moins 1 place par nombre de logement.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5. Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Zone UA - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes. Il en est outre exigé, au minimum, la plantation d'1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.2 - Dans le recul

Les espaces libres situés dans le recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire, hors recul

Au moins 50 % de la superficie des espaces libres du terrain d'assiette du projet située dans la bande de constructibilité secondaire, hors recul, doivent être constitués d'espaces verts.

13.4- Espaces de pleine terre

Au moins 10 % du terrain d'assiette du projet, hors recul, doit être constitué de pleine terre.

13.5 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.6 - Dispositions particulières

13.6.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.6.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone UA - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée à caractère d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre. Les services, activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UB comprend quatre secteurs :

- le secteur UBa caractérisant des espaces de densification le long des axes structurants de voirie. Les constructions sont essentiellement implantées en continuité. UBat1 et UBat2 sont deux sous-secteurs de la ZAC des Tilleuls. UBap1 et UBap2 sont deux sous-secteurs de la ZAC de la Pelousière. UBaa est un sous-secteur de l'opération d'aménagement Allende ;
- le secteur UBb correspondant à des tissus urbains situés le long d'axes principaux et offrant des capacités de renouvellement. Le sous-secteur UBbt correspond au secteur UBb dans la ZAC des Tilleuls. UBbp1 et UBbp2 sont deux sous-secteurs de la ZAC de la Pelousière ;
- le secteur UBc correspondant à une urbanisation essentiellement pavillonnaire ;
- le secteur UBp qui couvre le quartier du Village expo, ensemble urbain de qualité patrimoniale dont il est nécessaire d'assurer la protection en vertu de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Zone UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes, le camping et les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone UB - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination interdite à l'article 1 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;

4. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;

5. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;

6. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;

7. toute construction projetée d'une surface de plancher affectée au logement supérieure à 1000m² et inférieure ou égale à 2500m², située dans les secteurs dénommés A délimités au titre de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan (cf. légende du règlement pièce n° 5.2.2), doit comporter au minimum 20 % de surface de plancher affectés aux logements locatifs abordable et/ou en accession abordable ; ce dispositif n'est pas applicable au cas visé au paragraphe 6 supra ;

8. toute construction projetée d'une surface de plancher affectée au logement supérieure à 2500 m² et inférieure ou égale à 4500 m², située dans les secteurs dénommés A délimités au titre de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan (cf. légende du règlement pièce n° 5.2.2), doit comporter au minimum 25 % de surface de plancher affectés aux logements locatifs sociaux; ce dispositif n'est pas applicable au cas visé au paragraphe 6 supra ;

9. toute construction projetée d'une surface de plancher affectée au logement supérieure à 4500 m², située dans les secteurs dénommés A délimités au titre de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan (cf. légende du règlement pièce n° 5.2.2), doit comporter au minimum 30 % de surface de plancher affectés aux logements locatifs sociaux dont 10 % de surface de plancher peuvent être remplacés par des logements locatifs abordables et/ou en accession abordable ; ce dispositif n'est pas applicable au cas visé au paragraphe 6 supra ;

10. toute construction projetée d'une surface de plancher affectée au logement supérieure à 2000 m², située dans les secteurs dénommés B délimités au titre de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan (cf. légende du règlement pièce n° 5.2.2), doit comporter au minimum 20 % de surface de plancher affectés aux logements locatifs abordables et/ou en accession abordable; ce dispositif n'est pas applicable au cas visé au paragraphe 6 supra ;

11. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

12. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement, pièce n°5.2.2. En cas de division de terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;

13. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 - Zone UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions 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 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles déclenchent alors des bandes de constructibilité principale.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 4 - Zone UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

6.1 - Règle générale

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir d'un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Le long de la RN 444 et la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Dans tous les autres cas, les constructions projetées doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Dans les sous-secteurs UBat1, UBat2, UBbt, UBap1, UBap2, UBbp1 et UBbp2, la construction projetée peut s'implanter à n'importe qu'elle distance par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne pour au moins 50% du linéaire total de leurs façades. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
3. lorsqu'un élément de patrimoine dentifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ou en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou à la voie ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Chacune de ces limites d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 17 mètres, portée à 30 mètres lorsque la construction projetée est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que sa destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

En secteur UBa

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

Dans les sous-secteurs UBat1 et UBat2, les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 2 mètres.

Dans les sous-secteurs UBap1, UBap2, les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres

En secteurs UBb, UBc et UBp

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres

Dans les sous-secteurs UBbt, UBbp1, UBbp2 et UBp3, les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 2 mètres.

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 3,20 mètres, pour lesquelles une implantation en limite de fond de terrain est autorisée.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres, hormis dans les sous-secteurs :

- UBat1, UBat2, UBap1 et UBap2 où l'on observe un retrait minimum de 10 mètres (ramené à 6 mètres quand il s'agit de constructions limitées à R+1) ;
- UBbt, UBbp1 et UBbp2 où l'on observe un retrait minimum de 6 mètres.

7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier, doit être au moins égal à 6 mètres en secteur UBa et à 3 mètres en secteur UBb, UBc et UBp.

Dans les deux cas, elles s'inscrivent dans le gabarit défini à l'article 10.

Dans les sous-secteurs UBat1, UBat2, UBbt, UBbp1 et UBbp2, les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 2 mètres.

Dans les sous-secteurs UBap1, UBap2, les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain doit être au moins égal, dans les sous-secteurs :

- UBat1, UBat2 et UBap1, UBap2 à 10 mètres (ramené à 6 mètres quand il s'agit de constructions limitées à R+1) ;
- UBbt, UBbp1 et UBbp2 à 6 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
5. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance doit être au moins égale à 3 mètres dans les secteurs UBat1, UBat2, UBap1, UBap2, UBbt, UBbp1 et UBbp2.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU,

implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Article 9 - Zone UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Zone UB - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 7.

10.1 – En bande constructible principale de la zone UB, hormis dans les sous-secteurs UBat, UBap1, UBap2, UBbt et UBbp

10.1.1 – Règle dans les secteurs UBa, UBb et UBp

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2) (cf chapitre 1 du présent règlement - définitions communes).

La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à la distance séparant la façade de la construction de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie.

A l'angle de deux voies générant des hauteurs maximales H1 différentes, la hauteur H1 la plus haute admise est applicable à la totalité de la construction implantée dans la bande de constructibilité principale. Dans le cas particulier où la largeur de l'une des voies est inférieure à 8 mètres, la hauteur maximale H1 calculée le long de cette emprise publique ou voie ne pourra être supérieure à 8 mètres. Cette hauteur H1 est applicable à la totalité de la construction implantée dans la bande de constructibilité principale.

Cette hauteur maximale admise, que la construction soit implantée avec un recul fixe de 5 mètres (règle générale) ou avec un recul différent (dispositions particulières de l'article 6), ne pourra en aucun cas être supérieure à :

- 18 mètres en UBa ;
- 12 mètres en UBb et UBp.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

La hauteur plafond des constructions H2 ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade H1 sur emprise publique ou voie.

10.1.2 – Règles dans le secteur UBc

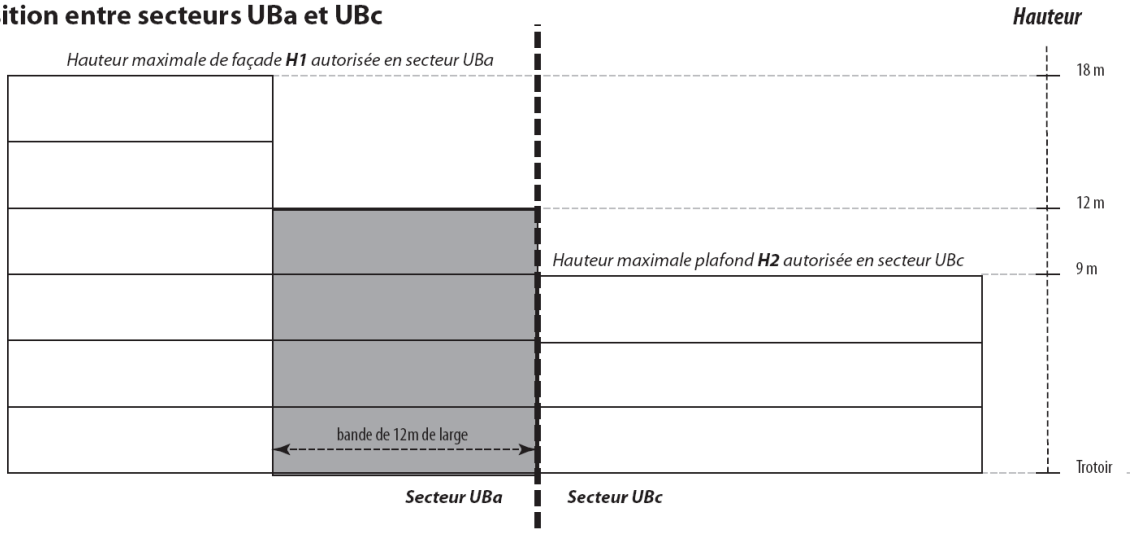
La hauteur plafond (H2) maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

10.1.3 – Cas particulier : gabarit des constructions à la jonction de différents secteurs de la zone UB

10.1.3.1 – Jonction entre les secteurs UBa et UBc

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction est situé, dans un secteur UBa (hauteur maximale H1 limitée à 18 mètres), au contact immédiat d'un secteur UBc (hauteur maximale H2 limitée à 9 mètres), la hauteur maximale H1 de la construction projetée ne pourra être supérieure à 12 mètres, sur une bande d'une largeur de 12 mètres, mesurée en tout point à partir de cette limite entre les deux secteurs , conformément au schéma ci-dessous.

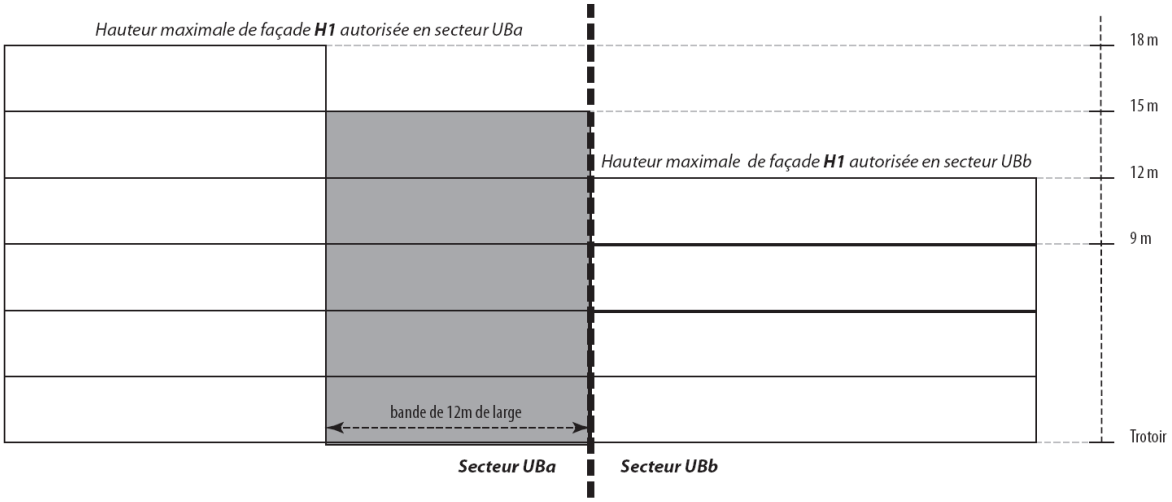
Transition entre secteurs UBa et UBc



10.1.3.2 – Jonction entre les secteurs UBa et UBb

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction est situé, dans un secteur UBa (hauteur maximale H1 limitée à 18 mètres), au contact immédiat d'un secteur UBb (hauteur maximale H1 limitée à 12 mètres), la hauteur maximale H1 de la construction projetée ne pourra être supérieure à 15 mètres, sur une bande d'une largeur de 12 mètres, mesurée en tout point à partir de cette limite entre les deux secteurs , conformément au schéma ci-dessous.

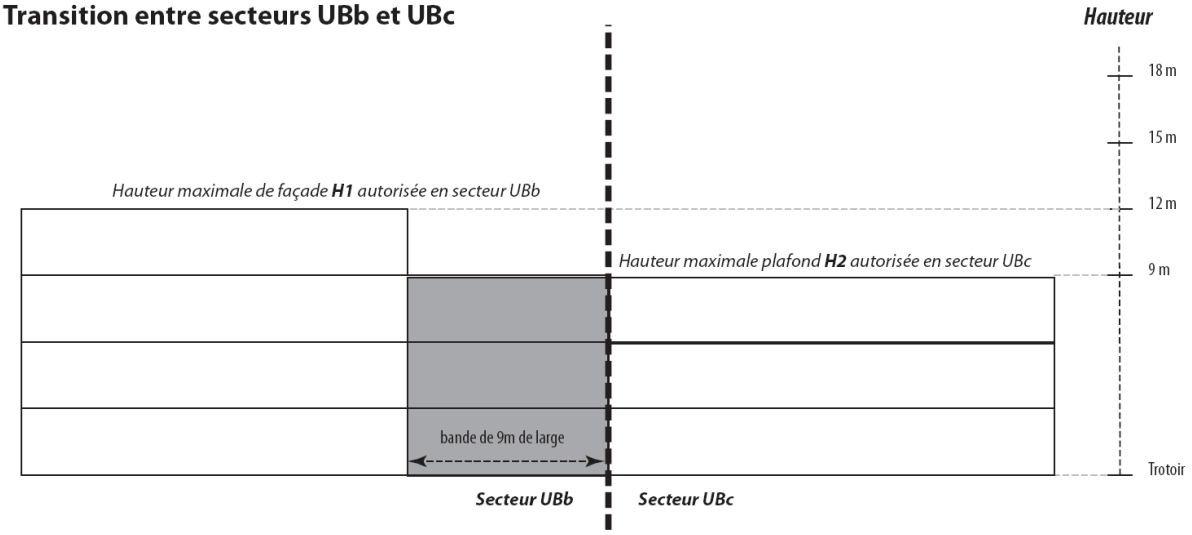
Transition entre secteurs UBa et UBb



10.1.3.3 – Jonction entre les secteurs UBb et UBc

Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction est situé, dans un secteur UBb (hauteur maximale H1 limitée à 12 mètres), au contact immédiat d'un secteur UBc (hauteur maximale H2 limitée à 9 mètres), la hauteur maximale H1 de la construction projetée ne pourra être supérieure à 9 mètres, sur une bande d'une largeur de 9 mètres, mesurée en tout point à partir de cette limite entre les deux secteurs , conformément au schéma ci-dessous.

Transition entre secteurs UBb et UBc



10.2 – En bande de constructibilité secondaire de la zone UB, hormis dans les sous-secteurs UBat, UBap1, UBap2, UBbt, et UBbp

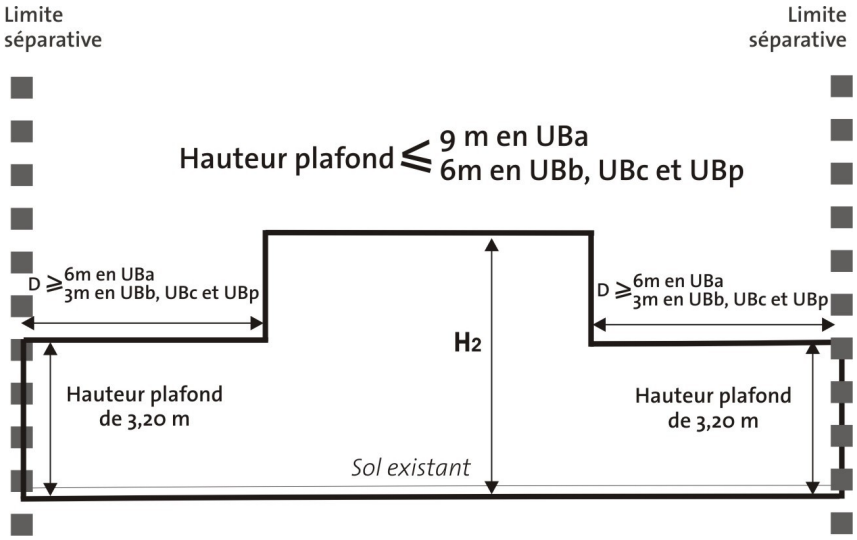
10.2.1 - Hauteur des constructions

La hauteur plafond des constructions H2 est limitée à :

- 9 mètres en UBa ;
- 6 mètres en UBb, UBc et UBp.

10.2.2 - Gabarit des constructions en limite séparative

En outre, les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :



10.3 - Dans les sous-secteurs UBat, UBap1, UBap2, UBbt et UBbp

Dans le sous-secteur UBat1, la hauteur des constructions à l'égout de toiture ne doit pas excéder 20 mètres. Cette hauteur sera calculée par rapport à la côte 47 mètres du Niveau Général de la France (NGF).

Dans le sous-secteur UBat2, la hauteur des constructions l'égout de toiture ne doit pas excéder 16 mètres. Cette hauteur sera calculée par rapport à la côte 47 mètres du Niveau Général de la France (NGF).

Dans le sous-secteur UBbt, la hauteur des constructions à l'égout de toiture ne doit pas excéder 14 mètres. Cette hauteur sera calculée à partir du niveau moyen de la voie structurante figurant à l'endroit de l'emplacement réservé n°15, pour aménagement d'espace paysager.

Dans le sous-secteur UBap1 et UBap2, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel, au point de rencontre entre l'axe de la chaussée d'accès et l'axe de la voie de desserte principale, figurant en voie de principe sur le document graphique. Cette hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 16 mètres en UBap1 et 12 mètres en UBap2 ;

Dans le sous-secteur UBbp1, la hauteur maximale de construction H1 doit être inférieure ou égale à 9 mètres.

Dans le sous-secteur UBbp2, la hauteur maximale de construction H1 doit être inférieure ou égale à 6 mètres.

Le profil maximal des combles est déterminé par des droites inclinées à 45°sur l'horizontale issue de l'égout de toiture. La hauteur maximale du faîtage par rapport à cette horizontale est de 5 mètres. Un seul niveau d'habitation peut être autorisé sous les combles.

10.4 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celle fixée aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité..

Article 11 - Zone UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Aménagement de constructions existantes

Les extensions ou modifications des constructions existantes ou situées en secteur (UBp) répertoriées dans l'inventaire du patrimoine communal feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Toute extension ou modification doivent préserver et mettre en valeur la construction initiale.

Les matériaux employés seront en conformité et en harmonie avec la nature de la construction existante. Seront interdits tous matériaux d'aspect médiocre en extérieurs de façade, ou de couverture ainsi que ceux de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3 - Constructions nouvelles

11.3.1 - Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

11.3.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.4 - Clôtures

Les clôtures conçues en éléments préfabriqués, autres que ceux en bois, devront être enduits.

<u>Clôtures édifiées dans la marge de recul</u>

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,20 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur plein;
- de 1,80 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 mètres.

Les clôtures et les modes de fermeture doivent être conçus en harmonie avec les constructions avoisinantes.

<u>Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul</u>

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (bâtis isolés protégés), ainsi que dans le secteur UBp, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

11.6 - Dispositions diverses

11.6.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UB - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour les logements collectifs et 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher, pour les logements individuels.

Dans les sous-secteurs UBap1 et UBap2 : 25 % maximum des places de stationnement pourront être réalisées en stationnement extérieur.

Dans les sous-secteurs UBbp1 et UBbp2, une place de stationnement par unité de logement sera réalisé en garage couvert.

Places dédiées aux visiteurs dans les opérations de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs :

Il sera exigé qu'une place soit dédiée aux visiteurs par tranche de 300 m² de surface de plancher.
Il n'en est pas exigé entre 0 et 300 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UBa, pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), il est exigé une place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction à vocation d'habitat, il sera exigé au moins 1 place par nombre de logement.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 -Zone UB - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes. Il en est outre exigé, au minimum, la plantation d'1 arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.2 - Dans le recul

Les espaces libres situés dans le recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3- Espaces de pleine terre

13.3.1- Dans les secteurs UBa, UBb et UBp, hormis dans les sous-secteurs UBat1, UBat2, UBbt, UBap1, UBap2, UBbp, UBbp2 et UBaa

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet, hors recul, doit être constitué de pleine terre.

13.3.2- Dans le secteur UBc

Au moins 40 % du terrain d'assiette du projet doit être constitué de pleine terre.

13.4 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Hormis dans les sous- secteurs UBat1, UBat2, UBbt, UBap1, UBap2, UBbp1 et UBbp2, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.5 - Dispositions particulières

13.5.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.5.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone UB – Coefficient d'occupation du Sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Caractère de la zone UP

La zone UP est une zone déjà urbanisée à caractère d'habitat, qui correspond au quartier de la Solvardière.

Les services, activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UP comprend trois secteurs :

- le secteur UPa correspondant à une urbanisation majoritairement constituée de logements collectifs ;
- le secteur UPc correspondant à une urbanisation principalement pavillonnaire ;
- le secteur UPh, constitué des secteurs UPha et UPhb, correspondant aux hameaux existants.

SECTEUR UPa

Article 1 - Secteur UPa - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. les installations classées autres que celles visées à l'article 2 ;
2. le dépôt de matériaux de démolition ou déchets ;
3. les terrains de camping et de caravanes et le stationnement isolé ou groupé de caravanes ;
4. les affouillements et exhaussements de sols, autre que ceux autorisés à l'article 2, tendant à modifier le relief général du terrain ;
5. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Article 2 - Secteur UPa - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. dans le cas où un terrain est concerné par une orientation d'aménagement (pièce n°4.1), toute opération et/ou toute construction doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
2. les chaufferies attachées aux ensembles d'habitation, services ou commerces, équipées des dispositifs de sécurité et anti-polluants nécessaires ;
3. les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées (en particulier les opérations de voirie) ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à

condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;

5. le long de la RD 17 et des voies principales, l'isolation phonique des façades doit permettre d'obtenir à l'intérieur des locaux un niveau sonore compatible avec la disposition de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié et du 30 mai 1996 en application du décret 9521 du 9 janvier 1995.

Article 3 - Secteur UPa - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation générale.

Toutes les constructions devront être accessibles aux dispositifs de lutte contre l'incendie, selon la règle imposée par les services de prévention incendie.

Les voies de desserte devront associer sans conflit les flux piétons et véhicules.

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

Article 4 - Secteur UPa - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable et gravitairement au réseau d'assainissement séparatif et desservie par les réseaux publics ou concédés concernant l'électricité, le téléphone, éventuellement le gaz et la télédistribution.

Les lignes aériennes ou aéro-souterraines sont interdites, l'ensemble des réseaux seront réalisés en souterrain dans l'emprise des voies et des cheminements collectifs.

Afin d'éviter le déversement des eaux de ruissellement issue de la parcelle sur l'espace public, un acodrain sera positionné en limite de propriété au droit des accès.

Article 5 - Secteur UPa - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune prescription particulière n'est imposée.

Article 6 - Secteur UPa - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions doivent être implantées suivant les dispositions figurant aux planches graphiques.

Si aucune indication de recul ne figure, la construction peut s'implanter à n'importe quel recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Lorsque figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne pour au moins 50% du linéaire total de leurs façades. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement.

L'intention est de constituer un front bâti structurant fortement ce lieu de centralité et assurant l'identification de la Z.A.C. sur l'axe Nord-Sud historique de la commune.

Article 7 - Secteur UPa - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions seront implantées soit sur la limite de parcelle soit en retrait minimum de 3 mètres.

7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions ayant une hauteur inférieure à 3.20 m peuvent s'implanter sur la limite de fond de parcelle.

Les constructions ayant une hauteur supérieure à 3.20 m seront implantées à une distance minimale de 3.00 m de la limite de fond de parcelle. Ces constructions s'inscriront dans un gabarit de 45° à partir de la hauteur de 3.20 m en limite.

Article 8 - Secteur UPa - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'objectif de cette règle de construction est de permettre à chaque bâtiment de bénéficier des conditions d'ensoleillement satisfaisantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Article 9 - Secteur UPa - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Secteur UPa - Hauteur maximale des constructions

10.1- Règle générale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2) (cf chapitre 1 du présent règlement - définitions communes).

La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 15 mètres, à l'exception des constructions mentionnées au 10.2.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade H1 sur emprise publique ou voie.

10.2- Constructions situées en bordure du sous-secteur UPha

Afin de garantir une transition urbaine harmonieuse, la hauteur H2 des constructions situées en bordure du sous-secteur UPha ne pourra pas dépasser 9 mètres., conformément à l'orientation d'aménagement.

Article 11 - Secteur UPa - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La volonté de construire un nouveau morceau de ville de qualité nécessite que les règles de conception du bâti portent les termes de cohérence de l'édification progressive et assurent le positionnement et la tonalité attendue. Associer l'expression contemporaine de la ville à construire et assurer la liaison avec les hameaux existants emprunts de ruralité tranquille nécessite une qualité de production bâtie notamment dans les secteurs de densification structurante.

Il est souhaité que l'architecture, sous la responsabilité des architectes soit d'expression contemporaine en évitant tout effet de pastiche ou d'interprétation passéiste. La volumétrie attendue doit être simple affirmée de coloration sobre. Les enduits, par exemple, seront de couleur variant du blanc au gris. Pour les bâtiments collectifs l'utilisation de matériaux ,tels que le bois , le minéral, le verre, l'acier utilisés en à plat qualifiant la texture des enveloppes bâties, est conseillée.

L'interprétation des toitures des bâtiments collectifs restera libre dans le gabarit. Les matériaux utilisés pourront être divers mais une certaine homogénéité par unité bâtie est requise. (ardoise -, tuile béton - zinc naturel, pré-patiné - étanchéité ou autres).

Toutefois une vigilance particulière sera portée aux liaisons toiture-façade et aux sous faces de toiture avec débords.

Tous les projets seront accompagnés d'une note justificative architecturale, urbaine et d'aménagement énonçant le parti de conception et décrivant de façon précise les éléments de composition du bâti et de l'aménagement extérieur (parkings, espaces verts, clôture, etc...)

La limite de domanialité sera rendue lisible au droit de chaque propriété en liaison avec l'espace public.

CLOTURES EN SECTEUR UPa,

Clôtures sur voies structurantes

Place centrale et Cours Hermeland

Habitats collectifs et groupés

Il est vivement recommandé de laisser les espaces privatifs ouverts sur les espaces publics.

Dans le cas contraire, celles-ci seront constituées de poteaux bois en mélèze de section 80*200, hauteur 1.00 m espacé de 36 cm avec en pied une planche de rive en mélèze de 20*150 pour marquer la limite privative. En second plan, une haie végétale variée de 60 cm de largeur minimum hauteur 1.50 m maximum compatible avec la nature du sol (voir listing dans les Recommandations paysagères) complétée, mais non obligatoire, sur la face privative d'un grillage losangé, maille 48, plastifié vert, d"une hauteur de 1.00 m maximum. Ce type de clôture aura un retour systématique de 5 m sur les voies secondaires, tertiaires et existantes.

Liaison à l'Est de la Z.A.C. et la liaison d'accès à la station de tramway.

Clôture pour les zones d'habitat individuel

Les clôtures seront constituées de poteaux bois en mélèze de section 80*200 hauteur 1.40m, espacés de 36 cm avec en pied une planche de rive en mélèze de 20*150 pour marquer la limite privative.

En second plan, une haie végétale variée de 60 cm de largeur minimum , hauteur 1.50 m maximum, compatible avec la nature du sol (voir listing dans les Recommandations paysagères) complétée sur la face privative d'un grillage losangé, maille 48, plastifié vert d'une hauteur de 1.00 m maximum. Ce type de clôture aura un retour systématique de 5 mètres sur les voies secondaires, tertiaires et existantes.

Clôtures sur voies secondaires

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut maçonné d'une hauteur constante de 45 cm, d'une largeur finie de 23 cm et enduit taloché de type CIPA ou équivalent teinté gris sur les 2 faces et glacis (pentes vers l'intérieur du lot).

En second plan, une haie végétale variée de 60 cm de largeur minimum et 1.50 m de hauteur maximum, en complément sur la face privative d'un grillage losangé, maille 48, plastifié vert, d'une hauteur de 1.00 m maximum.

Clôtures sur les voies tertiaires à l'intérieur des îlots

Les clôtures seront faites par les acquéreurs des lots selon les principes définis ci-dessous.

3 types de clôture sont proposés tout en gardant une homogénéité à l'intérieur de chaque îlot :

- 1er type : Aucune clôture. Espace ouvert sur les espaces publics ;
- 2ème type : Une haie d'essences diverses (voir Recommandations paysagères) d'une hauteur comprise entre 1.00 m et 1.50 m, placées côté rue et doublées ou non d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1.00 m placé côté privatif à 60 cm de la limite parcellaire ;
- 3ème type : Clôture traitée de façon identique, mur bahut 45 cm de hauteur, haie végétale variée d'une hauteur comprise entre 1.00 m et 1.50 m, placée côté rue doublées ou non d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1.00 m placé côté privatif à 60 cm de la limite parcellaire.

Les accès aux parcelles privatives en limite d'espaces publics sur les voies secondaires, tertiaires et existantes

pour les accès avec portail

L'épaisseur de la haie sera contenue et marquée par deux plots maçonnés 1.10 m de hauteur (traités à l'identique des murs bahut) abritant sur la partie espace public les boites à lettres et sur la partie en retour les coffrets EDF - GDF.

Au sol, un plateau béton prolongé jusqu'au portail en retrait compose et met en scène les entrées privatives. Un trait de scie dans la dalle béton sera réalisé au droit de la limite séparative pour marquer l'espace public et privé.

pour les accès sans portail

L'épaisseur de la haie sera contenue et marquée par deux plots maçonnés de 1.10 m de hauteur (traités à l'identique des murs bahut) abritant sur la partie espace public les boites à lettres et sur la partie en retour les coffrets EDF - GDF .

La haie végétale se retourne sur l'espace privé et intègre ou non le portillon d'entrée de la parcelle. Au sol, un plateau béton se prolonge jusqu'à l'entrée des garages. Une réservation dans la dalle béton sera réalisée au droit de la mitoyenneté permettant la mise en place d'une haie végétale, largeur minimum de la réservation 60 cm, hauteur de la haie végétale 1.50 m maximum.

Un trait de scie dans la dalle béton sera réalisé au droit de la limite.

Clôtures en limite séparative

- soit une haie variée séparative hauteur 1.80 m maximum sur la mitoyenneté (essences voir Recommandations paysagères) ;
- soit une haie variée d'une hauteur de 1.80 m maximum doublée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1.80 m maxi ;
- soit aucune clôture.

Clôture en fond de parcelle

Grillage plastifié vert 1.80 m de hauteur maximum doublé d'une haie végétale variée de 1.80 m de hauteur maximum (essences voir Recommandations paysagères)

CONSTRUCTIONS DE MOINS DE 6 M² DE SURFACE DE PLANCHER

Ces volumes ne devront pas excéder 3.00 m au faîtage et une surface de 6 m². Leur volumétrie sera simple. Les matériaux composant la façade seront soit en bois, soit des produits à clins de couleur neutre s'intégrant dans le paysage, soit maçonné comme l'habitation.

Pour toutes constructions ou parcelles aspectant les voiries primaires ou les espaces verts publics, ils seront accolés à la maison d'habitation et en aucun cas en adossement sur la clôture en limite de voirie et d'espace vert. Dans tous les autres cas, leur implantation sur la parcelle est libre.

Article 12 - Secteur UPa - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour les logements collectifs et 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher, pour les logements individuels.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction à vocation d'habitat, il sera exigé au moins 1 place par nombre de logement.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Secteur UPa - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes. Il en est outre exigé, au minimum, la plantation d'1 arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.2 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article 14 - Secteur UPa - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

SECTEUR UPc

Article 1 - Secteur UPc - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. les établissements classés autres que ceux visés à l'article 2 ;
2. les dépôts de matériaux de démolition ou déchets ;
3. les terrains de camping et de caravanes et le stationnement isolé ou groupé de caravanes ;
4. les affouillements et exhaussements de sols, non autorisés à l'article ZC 1I, tendant à modifier le relief général du terrain ;
5. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Article 2 - Zone UPc - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

I - Rappels

1. l'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
3. les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
4. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. la construction d'habitations (et de leurs annexes) ;
2. la construction de locaux liés à une activité libérale ou indépendante, de service compatibles avec le caractère résidentiel dominant du secteur ;
3. la construction de certaines installations classées soumises à déclaration si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et si toutes les dispositions utiles ont été prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des nuisances et des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adapté.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. les chaufferies attachées aux ensembles d'habitation, services sous réserve d'être équipés des dispositifs de sécurité et anti-polluants nécessaires ;
2. le long des voies principales, l'isolation phonique des façades doit permettre d'obtenir à l'intérieur des locaux un niveau sonore compatible avec les dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié et du 30 mai 1996 en application du décret 9521 du 9 janvier 1995 ;

3. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Article 3 - Secteur UPc - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation générale.

Toutes les constructions devront être accessibles aux dispositifs de lutte contre l'incendie, selon la règle imposée par les services de prévention incendie.

Les voies de desserte devront prendre en compte les dispositions des annexes du P.A.Z. afin d'associer sans conflit les flux piétons et véhicules.

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

Article 4 - Secteur UPc - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable et gravitairement au réseau d'assainissement séparatif et desservie par les réseaux publics ou concédés concernant l'électricité, le téléphone, éventuellement le gaz et la télédistribution.

Les lignes aériennes ou aéro-souterraines sont interdites, l'ensemble des réseaux seront réalisés en souterrain dans l'emprise des voies et des cheminements collectifs.

Les parcelles d'habitat semi-collectif présentant des zones de parking collectif devront être équipées en limite de propriété, d'un acodrain captant les eaux de ruissellement de voirie avant l'espace public.

Article 5 - Secteur UPc - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune prescription particulière n'est imposée.

Article 6 - Secteur UPc - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions doivent être implantées suivant les dispositions figurant aux planches graphiques et conformément à l'article L. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

Si aucune indication de recul ne figure,les constructions principales devront s'implanter à une distance minimale de 5,00 m de l'alignement des voies.

Pour des raisons architecturales, il peut-être imposé de s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul identique à l'une des constructions voisines.

Lorsque figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne pour au moins 50% du linéaire total de leurs façades. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement.

Article 7 - Secteur UPc - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions seront implantées soit sur la limite de parcelle soit à une distance minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'indication d'une marge de recul, l'implantation sera libre à partir de la marge de recul sous réserve des modalités décrites au paragraphe précédent.

Dans le cas d'indication d'un secteur d'implantation bâtie, la construction respectera strictement les limites et les indications des planches graphiques.

7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions ayant une hauteur inférieure à 3.20 m peuvent s'implanter sur la limite de fond de parcelle.

Les constructions ayant une hauteur supérieure à 3.20 m seront implantées à une distance minimale de 3.00 m de la limite de fond de parcelle. Ces constructions s'inscriront dans un gabarit de 45° à partir de la hauteur de 3.20 m en limite.

Une marge de recul particulière de 110 mètres est imposée par rapport au centre de la Société SESOL.

Article 8 - Secteur UPc - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'objectif de cette règle de construction est de permettre à chaque bâtiment de bénéficier des conditions d'ensoleillement satisfaisantes.

Une distance minimum de 7.00 m est requise entre les fenêtres des pièces principales des logements et les autres constructions, dans le cas de vue directe exclusivement.

Dans le cas d'habitations groupées ou superposées, cette règle de distance ne s'applique pas.

Article 9 - Secteur UPc - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Secteur UPc - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions est arrêtée à R+1 + combles. Toutefois, dans des secteurs identifiés graphiquement, la hauteur des constructions pourra atteindre R+ 2 + acrotère.

La hauteur du niveau de combles ne pourra excéder 6.00 m par rapport à l'égout de toiture le plus présent.

Article 11 - Secteur UPc - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La volonté de construire un nouveau morceau de ville de qualité nécessite que les règles de conception du bâti portent les termes de cohérence de l'édification progressive et assurent le positionnement et la tonalité attendue. Associer l'expression contemporaine de la ville à construire et assurer la liaison avec les hameaux existants emprunts de ruralité tranquille nécessite une qualité de production bâtie notamment dans les secteurs de densification structurante.

Dans le prolongement des éléments de composition déterminants inscrits dans le P.A.Z (front bâti sur le cours Hermeland - places et lieux de centralité - front urbain sur voie primaire), il est souhaité que l'architecture, sous la responsabilité des architectes soit d'expression contemporaine en évitant tout effet de pastiche ou d'interprétation passéiste. La volumétrie attendue doit être simple affirmée de coloration sobre. Les enduits, par exemple, seront de couleur variant du blanc au gris. Pour les bâtiments collectifs, toute coloration ocre ou jaune est interdite. Toutefois, l'utilisation de matériaux ,tels que le bois , le minéral, le verre, l'acier utilisés en à plat qualifiant la texture des enveloppes bâties, est conseillée.

L'interprétation des toitures des bâtiments collectifs restera libre dans le gabarit, à l'exception des secteurs mentionnés sur le P.A.Z qui localise de façon précise les hauteurs réglementaires avec acrotère. Les matériaux utilisés pourront être divers mais une certaine homogénéité par unité bâtie est requise. (ardoise -, tuile béton - zinc naturel, pré-patiné - étanchéité ou autres).

Toutefois une vigilance particulière sera portée aux liaisons toitures-façade et aux sous faces de toiture avec débords.

Tous les projets seront accompagnés d'une note justificative architecturale, urbaine et d'aménagement énonçant le parti de conception et décrivant de façon précise les éléments de composition du bâti et de l'aménagement extérieur (parkings, espaces verts, clôture, etc...)

La limite de domanialité sera rendue lisible au droit de chaque propriété en liaison avec l'espace public.

CLOTURES EN SECTEUR UPc

Clôtures sur voies structurantes

⇒ ***CLÔTURE POUR LES ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL***

Les clôtures seront constituées de poteaux bois en mélèze de section 80*200 hauteur 1.40m, espacés de 36 cm avec en pied une planche de rive en mélèze de 20*150 pour marquer la limite privative.

En second plan, une haie végétale variée de 60 cm de largeur minimum , hauteur 1.50 m maximum, compatible avec la nature du sol (voir listing dans les Recommandations paysagères) complétée sur la face privative d'un grillage losangé, maille 48, plastifié vert d'une hauteur de 1.00 m maximum. Ce type de clôture aura un retour systématique de 5 mètres sur les voies secondaires, tertiaires et existantes.

⇒ ***HABITATS COLLECTIFS ET GROUPÉS***

Il est vivement recommandé de laisser les espaces privatifs ouverts sur les espaces publics.

Dans le cas contraire, celles-ci seront constituées de poteaux bois en mélèze de section 80*200, hauteur 1.00 m espacé de 36 cm avec en pied une planche de rive en mélèze de 20*150 pour marquer la limite privative. En second plan, une haie végétale variée de 60 cm de largeur minimum hauteur 1.50 m maximum compatible avec la nature du sol (voir listing dans les Recommandations paysagères) complétée, mais non obligatoire, sur la face privative d'un grillage losangé, maille 48, plastifié vert, d'une hauteur de 1.00 m maximum. Ce type de clôture aura un retour systématique de 5 m sur les voies secondaires, tertiaires et existantes.

Clôtures sur voies secondaires

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut maçonné d'une hauteur constante de 45 cm, d'une largeur finie de 23 cm et enduit taloché de type CIPA ou équivalent teinté gris sur les 2 faces et glacis (pentes vers l'intérieur du lot).

En second plan, une haie végétale variée de 60 cm de largeur minimum et 1.50 m de hauteur maximum, en complément sur la face privative d'un grillage losangé, maille 48, plastifié vert, d'une hauteur de 1.00 m maximum.

Clôtures sur les voies tertiaires à l'intérieur des ilôts

Les clôtures seront faites par les acquéreurs des lots selon les principes définis ci-dessous.

3 types de clôture sont proposés tout en gardant une homogénéité à l'intérieur de chaque îlot :

- 1er type : Aucune clôture. Espace ouvert sur les espaces publics ;
- 2ème type : Une haie d'essences diverses (voir Recommandations paysagères) d'une hauteur comprise entre 1.00 m et 1.50 m, placées côté rue et doublées ou non d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1.00 m placé côté privatif à 60 cm de la limite parcellaire ;
- 3ème type : Clôture traitée de façon identique, mur bahut 45 cm de hauteur, haie végétale variée d'une hauteur comprise entre 1.00 m et 1.50 m, placée côté rue doublées ou non d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1.00 m placé côté privatif à 60 cm de la limite parcellaire.

Les accès aux parcelles privatives en limite d'espaces publics sur les voies secondaires, tertiaires et existantes

pour les accès avec portail

L'épaisseur de la haie sera contenue et marquée par deux plots maçonnés 1.10 m de hauteur maximum (traités à l'identique des murs bahut) abritant sur la partie espace public les boites aux lettres et sur la partie en retour les coffrets EDF - GDF.

Au sol, un plateau béton prolongé jusqu'au portail en retrait compose et met en scène les entrées privatives. Un trait de scie dans la dalle béton sera réalisé au droit de la limite séparative pour marquer l'espace public et privé.

pour les accès sans portail

L'épaisseur de la haie sera contenue et marquée par deux plots maçonnés 1.10 m de hauteur maximum (traités à l'identique des murs bahut) abritant sur la partie espace public les boites à lettres et sur la partie en retour les coffrets EDF - GDF.

La haie végétale se retourne sur l'espace privé et intègre ou non le portillon d'entrée de la parcelle. Au sol, un plateau béton se prolonge jusqu'à l'entrée des garages. Une réservation dans la dalle béton sera réalisée au droit de la mitoyenneté permettant la mise en place d'une haie végétale, largeur minimum de la réservation 60 cm, hauteur de la haie végétale 1.50 m maximum.

Un trait de scie dans la dalle béton sera réalisé au droit de la limite.

Clôtures en limite séparative

- soit une haie variée séparative hauteur 1.80 m maximum sur la mitoyenneté (essences voir Recommandations paysagères)
- soit une haie variée d'une hauteur de 1.80 m maximum doublée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1.80 m maxi
- soit aucune clôture

Clôture en fond de parcelle

Grillage plastifié vert 1.80 m de hauteur doublé d'une haie végétale variée de 1.80 m de hauteur maximum (essences voir Recommandations paysagères)

ABRIS DE JARDIN

Ces volumes ne devront pas excéder 3.00 m au faîtage et une surface de 6 m². leur volumétrie sera simple, la toiture en ardoise shingle ou tuile béton anthracite. Les matériaux composant la façade seront soit bois, soit des produits à clins de couleur neutre s'intégrant dans le paysage soit maçonné comme l'habitation.

Pour toutes constructions ou parcelles aspectant les voiries primaires ou les espaces verts publics, ils seront accolés à la maison d'habitation et en aucun cas en adossement sur la clôture en limite de voirie et d'espace vert. Dans tous les autres cas, leur implantation sur la parcelle est libre.

D'une manière générale, les constructions et les clôtures devront être imaginées dans le cadre des différentes recommandations et propositions contenues dans les annexes du P.A.Z.

Article 12 - Secteur UPc - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les parcelles en limite de voirie primaire, aucune sortie directe des stationnements sur la voie ne sera autorisée.

Différentes solutions sont alors à envisager selon les types d'habitat. En revanche, sur les voiries secondaires et tertiaires un accès direct sur la voie est possible avec ou sans portail.

1) Principe de stationnement concernant les logements groupés en limite de voirie primaire

Les stationnements affectés aux différents logements et ceux destinés aux visiteurs seront annexés aux habitations sous forme de parkings couverts et aériens, orienté Est-Ouest. Ils seront décalés du nu du bâti pour laisser libre une épaisseur de clôture primaire.

Le schéma concernant le principe de stationnement produit en cahier de Recommandations Architecturales et Urbanistiques précise l'implantation des stationnements.

2) Principe de stationnement concernant les logements semi-individuel en limite de voirie primaire

Un accès depuis la voie desservira deux ensembles de logements minimum semi-individuels qui constitueront une rue intérieure. L'accès au parking enterré sera latéral ou arrière..

Les 2/3 des stationnements seront enterrés et le 1/3 restant sera aérien et associé aux parkings visiteurs

Le schéma concernant le principe de stationnement produit en cahier de Recommandations Architecturales et Urbanistiques précise l'implantation des stationnements.

3) Principe de stationnement concernant les parcelles individuelles en limite de voiries secondaires et tertiaires

En plus du garage annexé au logement, il sera prévu sur chaque parcelle 1 ou 2 places de stationnement extérieures accessibles depuis la rue. Le nombre de places extérieurs étant lié à la largeur de chaque parcelle.

Deux cas de figure sont possibles :

- **avec portail :**

  L'épaisseur de la haie sera contenue et marquée par deux plots en maçonnerie de 1.10 m de hauteur maximum (traité à l'identique du mur bahut) abritant sur la partie espace public les boites à lettres et sur la partie en retour les coffrets EDF - GDF.

  Au sol, un plateau béton, prolongé jusqu'au portail en retrait, compose et met en scène les entrées privatives.

- **sans portail :**

  L'épaisseur de la haie sera contenue et marquée par deux plots en maçonnerie de 1.10 m de hauteur maximum (traité à l'identique du mur bahut) abritant sur la partie espace public les boites à lettres les coffrets et sur la partie en retour les coffrets EDF - GDF.

  La haie végétale se retourne sur l'espace privé et intègre le portillon d'entrée de la parcelle.

  Au sol, le plateau béton se prolonge jusqu'au garage créant ainsi une dilatation de l'espace public vers les parcelles privatives.

  Une séparation végétale entre les propriétés assure une continuité de l'écriture paysagère et l'individualisation des propriétés.

  Le schéma concernant le principe de stationnement produit en cahier de Recommandations Architecturales et Urbanistiques précise l'implantation des stationnements.

  Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

  1 - <u>POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS</u>

  A) pour les parcelles avec façades de - de 9mètres :

  - 1 place couverte,
  - 1 place extérieure,
  - 1 place visiteur pour trois logements sur des espaces communs.

  B) pour les parcelles avec façades de 9 mètres et + :

  - 1 place couverte,
  - 2 places non couvertes sur la parcelle,
  - 1 place visiteur pour trois logements sur des espaces communs.

  C) pour les petits collectifs ou intermédiaires :

  - 2 places couvertes pour 3 logements selon la règle :
  - 1 place par logement du T1 au T3
  - 2 places par logement pour T4 et plus

  Il sera prévu en complément :

  - 1 place visiteur non couverte pour trois logements

  2 - <u>POUR LES CONSTRUCTIONS AFFECTEES A L'EXERCICE LIBERAL</u>

  Une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher constructible

3 - MODALITE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve ou les preuves qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3,4,5) du Code de l'Urbanisme.

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

Article 13 - Secteur UPc - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

2 - ESPACES COLLECTIFS ET ESPACES A USAGE PRIVATIF

Toute intervention sur des végétaux existants sera soumise à autorisation.

L'aménagement de ces espaces ainsi que le traitement végétal devra être imaginé dans l'esprit des différentes recommandations et propositions contenues dans le P.A.Z. et ses annexes.

Article 14 - Secteur UPc - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

SECTEUR UPh

Le sous-secteur UPha correspond à un secteur historique regroupant les hameaux existants à l'exception du Nord du hameau du Moulin Hérel..

Le sous-secteur UPhb correspond au hameau historique du Moulin Hérel au Nord.

Article 1 - Secteur UPh - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. toutes constructions neuves sauf celles admises à l'article 2 ;
2. le dépôt des matériaux de démolition ou de déchets ;
3. la construction de bâtiments industriels, d'entrepôts non commerciaux et de silos à stationnement ;
4. les terrains de camping et de caravanes et le stationnement isolé ou groupé de caravanes ;
5. les affouillements et exhaussements de sols, non autorisés à l'article 1, tendant à modifier le relief général du terrain ;
6. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
7. la construction de bureaux, de services de commerces, d'hôtels, d'activités ou d'une activité nécessitant le stockage extérieur.

Article 2 - Zone UPh - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

I - Rappels

1. l'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
4. les coupes et abattages des arbres sont soumis à autorisation.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. l'extension prévue à l'article 14 ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ;
2. l'extension concerne toute construction nouvelle accolée au bâtiment principal existant ou située dans sa proximité immédiate. Il ne pourra être fait échec à cette disposition par le biais de demandes successives ;
3. la construction de certaines installations classées soumises à déclaration si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et si toutes les dispositions utiles ont été prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des nuisances et des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adapté ;

4. en sous-secteur UPhb, la construction d'unité d'habitation sur des parcelles de 1100 m² minimum.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. les chaufferies attachées aux ensembles d'habitation, services ou commerces, équipées des dispositifs de sécurité et anti-polluants nécessaires ;
2. les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées (en particulier les opérations de voirie) ;
3. le long de la RD 17 et des voies principales, l'isolation phonique des façades doit permettre d'obtenir à l'intérieur des locaux un niveau sonore compatible avec la disposition de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié et du 30 mai 1996 en application du décret 9521 du 9 janvier 1995.

Article 3 - Secteur UPh - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation générale.

Toutes les constructions devront être accessibles aux dispositifs de lutte contre l'incendie, selon la règle imposée par les services de prévention incendie.

Les voies de desserte devront prendre en compte les dispositions des annexes du P.A.Z afin d'associer sans conflit les flux piétons et véhicules

Les gabarits des voies existantes sont conservés, de même que les murs de pierre.

Article 4 - Secteur UPh - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable et gravitairement au réseau d'assainissement séparatif et desservie par les réseaux publics ou concédés concernant l'électricité, le téléphone, éventuellement le gaz et la télédistribution.

Les lignes aériennes ou aéro-souterraines sont interdites, l'ensemble des réseaux seront réalisés en souterrain dans l'emprise des voies et des cheminements collectifs.

En l'absence de réseau d'assainissement public, le réseau d'assainissement doit être conforme aux normes concernant l'assainissement individuel.

Article 5 - Secteur UPh - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le sous-secteur UPha, aucune prescription particulière n'est imposée.

Dans le sous-secteur UPhb, seules les parcelles d'une surface de 1 100 m² et plus et desservies directement par une voirie publique sont constructibles.

Article 6 - Secteur UPh - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions doivent être implantées suivant les dispositions figurant au plan à l'exception des ouvrages de distribution électrique (transformateur) qui feront l'objet d'une étude particulière.

Si aucune indication de recul ne figure, la construction peut s'implanter à n'importe quelle distance de l'alignement à l'exception du garage qui devra être en retrait de 5 mètres afin de permettre une aire de stationnement requise.

Lorsque figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne pour au moins 50% du linéaire total de leurs façades. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement.

Pour des raisons architecturales, il peut être imposé de s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul identique à l'une des constructions voisines.

Article 7 - Secteur UPh - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions seront implantées soit sur la limite de parcelle soit à une distance minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'indication d'une marge de recul, l'implantation sera libre à partir de la marge de recul sous réserve des modalités décrites au paragraphe précédent.

Dans le cas d'indication d'un secteur d'implantation bâtie, la construction respectera strictement les limites et des planches graphiques.

7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

Les constructions ayant une hauteur inférieure à 3.20 m peuvent s'implanter sur la limite de fond de parcelle.

Les constructions ayant une hauteur supérieure à 3.20 m seront implantées à une distance minimale de 3.00 m de la limite de fond de parcelle. Ces constructions s'inscriront dans un gabarit de 45° à partir de la hauteur de 3.20 m en limite.

Dans le cas de haies de qualité, le bâtiment implanté devra être reculé de telle sorte que la maintenance de la haie puisse être assurée ainsi que son entretien, soit 3.00 mètres.

Article 8 - Secteur UPh - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'objectif de cette règle de construction est de permettre à chaque bâtiment de bénéficier des conditions d'ensoleillement satisfaisantes.

Une distance minimum de 7.00 m est requise entre les fenêtres des pièces principales des logements et les autres constructions d'habitations.

Article 9 - Secteur UPh - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Secteur UPh - Hauteur maximale des constructions

Dans la bande des 20 mètres, sur la partie de parcelle comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel. Cette hauteur correspond à R + 1 mais dans les hameaux anciens, la réduction de cette hauteur peut être imposée pour des nécessités de raccord aux volumes anciens existants sur les parcelles voisines.

Le profil maximum des combles est déterminé par des droites inclinées à 45° sur l'horizontale issue de l'égout de toiture. La hauteur maximale du faîtage par rapport à cette horizontale est de 5 mètres. Un seul niveau d'habitation peut être autorisé dans les combles.

Au-delà de la bande des 20 mètres, le long des limites séparatives, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,20 mètres à l'adossement.

Article 11 - Secteur UPh - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La volumétrie attendue doit être adaptée à l'existant dans le cadre d'extension et simple dans le cas de création.

Dans ce cadre, une relative liberté de conception est laissée au concepteur en terme de coloration sur une architecture sobre Toutefois, l'utilisation de matériaux, tels que le bois, le minéral, le verre, l'acier utilisés en à plat qualifiant la texture des enveloppes bâties, est conseillée. Une note polychrome est possible sur les éléments tels que menuiseries, vérandas, garde-corps, etc.. sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage construit révèle une harmonie d'ensemble. Les toitures seront simples, les ouvrages de couverture (lucarne, chien assis, cheminée, etc...) étant traditionnels.

Une note explicative du parti d'aménagement et d'architecture précisera en détails les éléments conceptuels et descriptifs des matériaux mis en oeuvre.

La limite de domanialité sera rendue lisible au droit de chaque propriété en liaison avec l'espace public.

CLOTURES EN SECTEUR UPh,

Clôtures sur voies structurantes

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences diverses (voir Recommandations paysagères) d'une hauteur comprise entre 1.00 m et 1.50 m placées côté rue et doublées ou non d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1.00 m placé côté privatif à 60 cm de la limite parcellaire.

Clôtures sur voies secondaires

Pour la localisation, voir plan de clôture en annexe au Dossier Technique

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut maçonné d'une hauteur constante de 45 cm, d'une largeur finie de 23 cm et enduit taloché de type CIPA ou équivalent teinté gris sur les 2 faces et glacis (pentes vers l'intérieur du lot).

En second plan, une haie végétale variée de 60 cm de largeur minimum et 1.50 m de hauteur maximum, en complément sur la face privative d'un grillage losangé, maille 48, plastifié vert, d'une hauteur de 1.00 m maximum.

Clôtures sur les voies tertiaires à l'intérieur des îlots

Les clôtures seront faites par les acquéreurs des lots selon les principes définis ci-dessous.

3 types de clôture sont proposés tout en gardant une homogénéité à l'intérieur de chaque îlot :

- 1er type : Aucune clôture. Espace ouvert sur les espaces publics ;
- 2ème type : Une haie d'essences diverses (voir Recommandations paysagères) d'une hauteur comprise entre 1.00 m et 1.50 m, placées côté rue et doublées ou non d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1.00 m placé côté privatif à 60 cm de la limite parcellaire ;
- 3ème type : Clôture traitée de façon identique, mur bahut 45 cm de hauteur, haie végétale variée d'une hauteur comprise entre 1.00 m et 1.50 m, placée côté rue doublées ou non d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1.00 m placé côté privatif à 60 cm de la limite parcellaire.

Clôtures en limite séparative

- soit une haie variée séparative hauteur 1.80 m maximum sur la mitoyenneté (essences voir Recommandations paysagères) ;
- soit une haie variée d'une hauteur de 1.80 m maximum doublée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1.80 m maxi ;
- soit aucune clôture

Clôture en fond de parcelle

Grillage plastifié vert 1.80 m de hauteur maximum doublé d'une haie végétale variée de 1.80 m de hauteur maximum (essences voir Recommandations paysagères)

ABRIS DE JARDIN

Ces volumes ne devront pas excéder 2.50 m au faîtage et une surface de 6 m². Leur volumétrie sera simple, la toiture en ardoise shingle ou tuile béton anthracite. Les matériaux composant la façade seront soit bois, soit des produits à clins de couleur neutre s'intégrant dans le paysage, soit maçonnés comme l'habitation.

Pour toutes constructions ou parcelles aspectant les voiries primaires ou les espaces verts publics, ils seront accolés à la maison d'habitation et en aucun cas en adossement sur la clôture en limite de voirie et d'espace vert. Dans tous les autres cas, leur implantation sur la parcelle est libre.

D'une manière générale, les constructions et les clôtures devront être imaginées dans le cadre des différentes recommandations et propositions contenues dans les annexes du P.A.Z.

Article 12 - Secteur UPh - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS

1 place de stationnement par logement pour les types T1, T2, T3 ou pour les logements dont la surface habitable est inférieure à 72 m²

2 places de stationnement par logement pour les types T4, T5 et plus ou pour les logements dont la surface habitable est supérieure à 72 m²

1 place visiteur pour 3 logements sur des espaces communs.

2 - MODALITE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve ou les preuves qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (aliénas 3,4,5) du Code de l'Urbanisme.

Article 13 - Secteur UPh - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

2 - ESPACES COLLECTIFS ET ESPACES A USAGE PRIVATIF

La suppression ou la modification des végétaux existants doivent être soumis à autorisation.

L'aménagement paysagé de ces espaces doit être imaginé en rapport avec le traitement du végétal contenu dans les annexes du P.A.Z.

Article 14 - Secteur UPh - Coefficient d'occupation du sol

L'extension correspond à une augmentation maximum de 20% de la surface de plancher développée dans chacune des parcelles. Elle sera affectée par parcelle.

Dans le sous-secteur UPhb, une construction ne peut excéder 200 m² de surface de plancher constructible.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPb

Caractère de la zone UPb

La zone UPb est une zone de renouvellement urbain destinée au développement d'un tissu urbain diversifié dans le respect des objectifs de mixité urbaine et du caractère d'entrée d'agglomération du site. La zone UPb s'organise autour du Boulevard de la Baule, axe structurant de déplacements requalifié.

La zone UPb comprend trois secteurs :

- le secteur UPb1, caractérisant des espaces de densification le long du boulevard de La Baule. Les constructions, principalement constituées d'habitat collectif ; le secteur UPb1 comprend deux sous-secteurs UPb1a, en contact direct avec le boulevard et UPb1b.

- le secteur UPb2, correspondant à un secteur à vocation d'activité tertiaire, en entrée de ville depuis la porte d'Armor ;

- le secteur UPb3, à vocation de pôle d'activités liées à la santé, correspondant à l'emprise de la Polyclinique de l'Atlantique ainsi qu'à son extension future le long du boulevard de La Baule ; le secteur UPb3 comprend deux sous-secteurs UPb3a (extension) et UPb3b (pôle existant).

Article 1 - Zone UPb - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes, le camping et les habitations légères de loisirs ;
5. toute activité non directement associée au domaine de la santé dans le secteur UPb3 ;
6. les aires de stationnement en surface dans le sous-secteur UPb3a, dans une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise publique du boulevard de la Baule.

Article 2 - Zone UPb - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°4.1) et qu'elles sont projetées:

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteur et par le règlement ;

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination interdite à l'article 1 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
4. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
5. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
6. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
8. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement, pièce n°5.2.2. En cas de division de terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;
9. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
10. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief du terrain, s'ils sont directement nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, ou à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

Article 3 - Zone UPb - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions 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.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à condition de prévoir des possibilités de retournement des véhicules.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 4 - Zone UPb - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Article 5 - Zone UPb - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune superficie minimale n'est imposée.

Article 6 - Zone UPb - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

6.1 - Règle générale

6.1.1 - En secteur UPb1

La bande de constructibilité principale est déclenchée en limite d'emprise publique ou de voie.

Dans le sous secteur UPb1a :

L'une des façades des constructions projetées doit être implantée en limite d'emprise publique ou de voie, selon un linéaire de façade de la construction projetée correspondant au minimum à 50% du linéaire de la façade du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

Dans le sous-secteur UPb1b :

L'une des façades des constructions projetées doit s'implanter :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie,

- soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite.

En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités, pour raison architecturale ou technique sont autorisés.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

6.1.2- En secteurs UPb2, UPb3

L'une des façades des constructions projetées doit s'implanter :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie,
- soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite.

En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités, pour raison architecturale ou technique sont autorisés.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées à l'aplomb de cette limite pour au moins 60 % du linéaire total de leurs façades ;

2. dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul, les constructions doivent être implantées en recul de cette limite ;

3. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Chacune de ces limites d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale quand elle existe.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UPb - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règle générale

7.1.1- En secteur UPb1

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de la marge de recul définie à l'article 6, sur une profondeur de 17 mètres, portée à 30 mètres lorsque la construction projetée est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que sa destination l'impose.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, à l'exception des constructions inférieures à 20 m² de SURFACE DE PLANCHER et d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 3,20mètres, pour lesquelles une implantation en limite de terrain est autorisée.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H2, avec un minimum de 3 mètres.

Dans les deux cas, elles s'inscrivent dans le gabarit défini à l'article 10.

7.1.2 - En secteurs UPb2, UPb3

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux.

En cas d'implantation en retrait de l'une ou des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H2, avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H2, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Zone UPb - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

En secteur UPb1

En cas de distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 avec un minimum de 4 mètres.

En secteur UPb2 et en secteur UPb3

En cas de distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H2 avec un minimum de 4 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être imposée ou admise :

- lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction d'une surface inférieure à 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur plafond H2 inférieure ou égale à 3,20m. Dans ce cas, une distance différente peut être admise à condition que la nouvelle construction soit reliée au volume principal par une composition bâtie cohérente.

Article 9 - Zone UPb - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Zone UPb - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Règle générale

10.1.1- En secteur UPb1

En bande constructible principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), (cf chapitre 1 du présent règlement – définitions communes) :

- <u>La hauteur maximale des façades (H1)</u> et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à :
  - 18 mètres en UPb1a,
  - 9 mètres en UPb1b.

- Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2). Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

- La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 22 mètres en UPb1a et 13 mètres en UPb1b

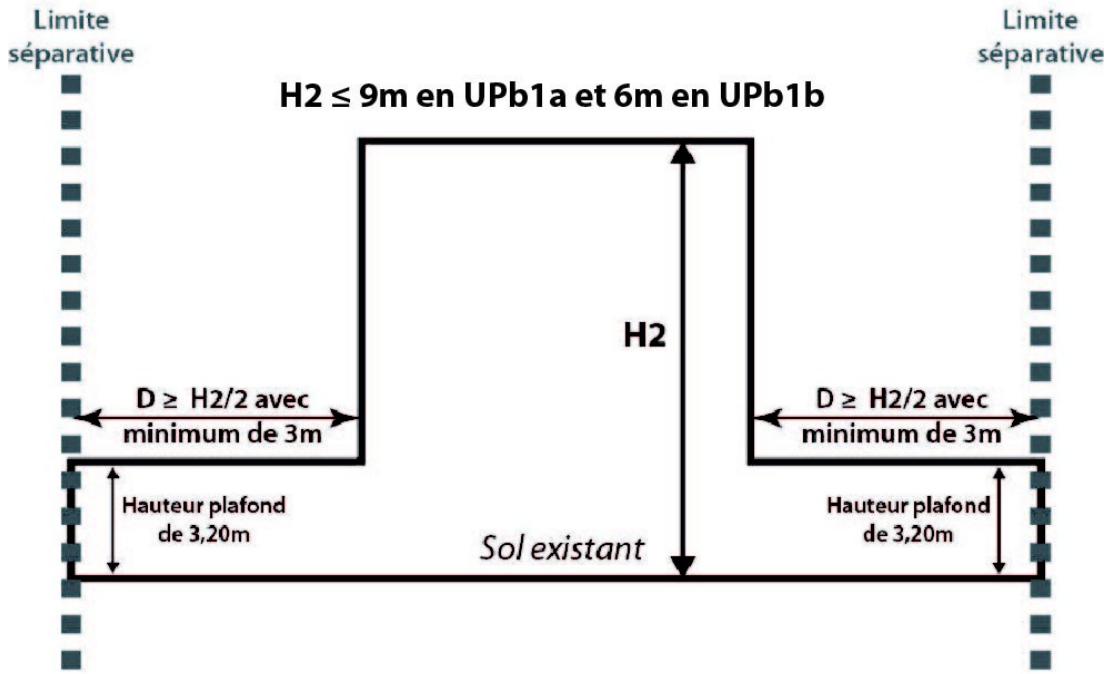
En bande constructible secondaire

La hauteur plafond des constructions (H2) est limitée à :

- 9 mètres en UPb1a ;

- 6 mètres en UPb1b.

En outre, les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :



10.1.2- En secteurs UPb2 et UPb3

La hauteur plafond maximale (H2) est limitée à :

- 25 mètres, dans le secteur UPb2

- 25 mètres, dans le sous-secteur UPb3a ;

- 18 mètres, dans le sous-secteur UPb3b.

10.2 - Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article 11 - Zone UPb - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Aménagement de constructions existantes

Les extensions ou modifications des constructions existantes répertoriées dans l'inventaire du patrimoine communal feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Toute extension ou modification doivent préserver et mettre en valeur la construction initiale.

Les matériaux employés seront en conformité et en harmonie avec la nature de la construction existante. Sont interdits tous matériaux d'aspect médiocre en extérieurs de façade, et pour les couvertures, tous matériaux de couverture de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3 - Constructions nouvelles

11.3.1 - Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Sont interdits tous matériaux d'aspect médiocre en extérieurs de façade, et pour les couvertures, tous matériaux de couverture de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.4 - Clôtures

11.4.1- En secteur UPb1

Les clôtures conçues en éléments préfabriqués, autres que ceux en bois, devront être enduites.

<u>Clôtures édifiées dans la marge de recul</u>

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,20 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur plein;
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées d'un système à claire-voie. Elles peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Elles seront doublées d'une haie vive.

Les clôtures et les modes de fermeture doivent être conçus en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

11.4.2- En secteurs UPb2 et UPb3

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts, une hauteur adaptée est imposée.

11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés), doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

11.6 - Dispositions diverses

11.6.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture terrasse doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UPb - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Places dédiées aux visiteurs :

Dans les opérations de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il sera exigé qu'une place soit dédiée aux visiteurs par tranche de 400 m² de surface de plancher. Il n'en est pas exigé entre 0 et 400 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction à vocation d'habitat, il sera exigé au moins 1 place par logement.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

Ces places de stationnements peuvent être regroupées dans l'environnement immédiat de plusieurs constructions d'habitat.

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 -Zone UPb - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique.

13.2 - Dans le recul

Les espaces libres situés dans le recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.3.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.3.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3.3 – Stationnements en hauteur

Les aires de stationnement en hauteur (type parking silos) doivent prévoir des plantations sur le terrain d'assiette à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article 14 - Zone UPb – Coefficient d'occupation du Sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPbag

Caractère de la zone UPbag

La zone UPbag est une zone d'urbanisation nouvelle destinée au développement d'un tissu urbain diversifié dans le respect des objectifs de mixité urbaine et des caractéristiques paysagères du parc de Bagatelle.

La zone UPbag comprend cinq secteurs :

- le secteur UPbag1 caractérisant des espaces à dominante d'habitat collectif, pouvant recevoir des immeubles de grande hauteur ;
- le secteur UPbag2 caractérisant des espaces à dominante d'habitat mixte, de type collectif et intermédiaire ;
- le secteur UPbag3 correspondant à l'habitat groupé de type maisons de ville, couvrant des espaces situés en transition des quartiers existants de L'Angevinière, des Thébaudières et de L'Hopitau ;
- le secteur UPbag 4 correspondant à l'habitat diversifié en continuité du tissu pavillonnaire de L'Angevinière ;
- le secteur UPbagE dédié à la construction d'équipements publics (établissement scolaire, ainsi qu'équipements de loisirs ou de sports de plein air).

Article 1 - Zone UPbag - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes, le camping et les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

1.2 - En outre, dans le secteur UPbagE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages et travaux autres que les équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment celles à destination d'habitation, à l'exception des logements de fonction.

Article 2 - Zone UPbag - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. dans le cas où un terrain est concerné par une orientation d'aménagement (pièce n°4.1), toute opération et/ou toute construction doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
2. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination interdite à l'article 1 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
5. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
6. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;
8. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
9. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement, pièce n°5.2.2. En cas de division de terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;
10. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 - Zone UPbag - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions 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 3,50 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à condition de prévoir des possibilités de retournement des véhicules.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 4 - Zone UPbag - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone UPbag - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune superficie minimale n'est imposée.

Article 6 - Zone UPbag - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

6.1 - Règle générale

6.1.1- En secteurs UPbag1, UPbag2, UPbag3, UPbagE

La construction doit s'implanter en limite d'emprise publique ou de voie ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite. En cas d'alignement, des reculs ponctuels limités pour raison architecturale ou technique sont autorisés

6.1.2- En secteur UPbag4

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir d'un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

L'une des façades des constructions projetées doit respecter un recul fixe de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie, selon un linéaire de façade de la construction projetée correspondant au minimum à 50% du linéaire de la dite façade.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

1. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne pour au moins 50% du linéaire total de leurs façades. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
2. lorsqu'un élément de patrimoine dentifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Chacune de ces limites d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale quand elle existe.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UPbag - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règle générale

7.1.1- En secteurs UPbag1, UPbag2, UPbag3, UPbagE

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait soit nul, soit au moins égal à 3 mètres.

7.1.2- En secteur UPbag4

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 17 mètres, portée à 30 mètres lorsque la construction projetée est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que sa destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H2, avec un minimum de 3 mètres.

Dans les deux cas, elles s'inscrivent dans le gabarit défini à l'article 10.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Zone UPbag - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

8.1.1- En secteurs UPbag1, UPbag2, UPbag3, UPbagE

En cas de distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, celle-ci doit être au moins égale à 4 mètres.

8.1.2- En secteur UPbag4

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis

- lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur plafond H2 inférieure ou égale à 3,20m, un retrait différent peut être admis à condition qu'elle soit reliée au volume principal par une composition bâtie cohérente.

Article 9 - Zone UPbag - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Zone UPbag - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Règle générale

10.1.1 – En secteur UPBag1 et UPBag2

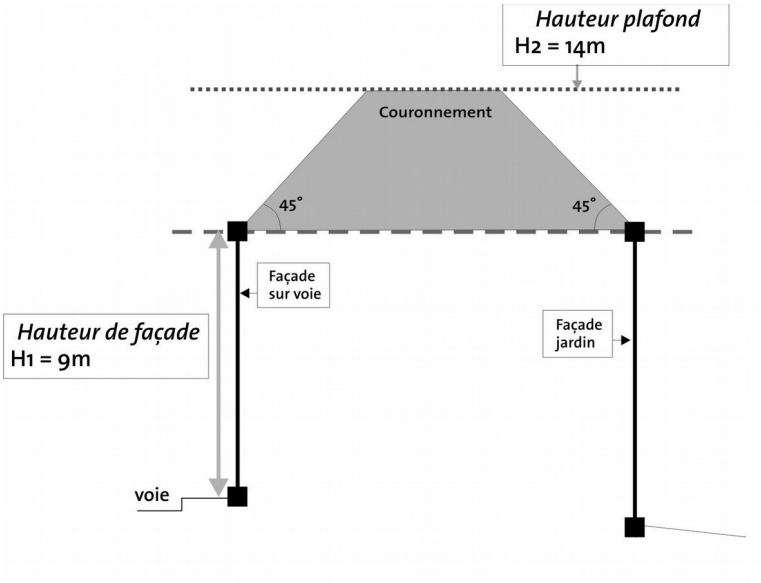
La hauteur plafond (H2) maximale des constructions est limitée à :

- 33 mètres en UPbag1 ;
- 18 mètres en UPbag2.

10.1.2 – En secteur UPBag3

Dans le secteur UPbag3, la hauteur maximale des constructions est délimitée par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), telles que définies ci-après :

- La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.
- Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2). Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.
- La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 14 mètres.

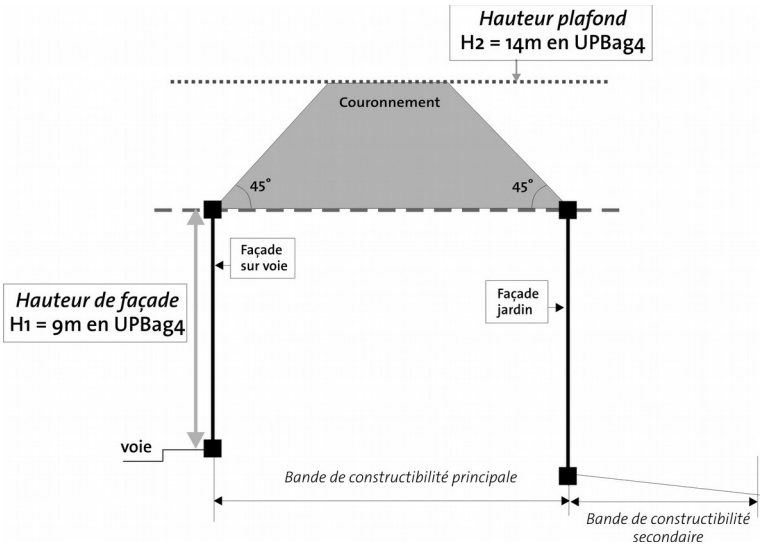


10.1.3 – En secteur UPBag4

En bande constructible principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), telles que définies ci-après :

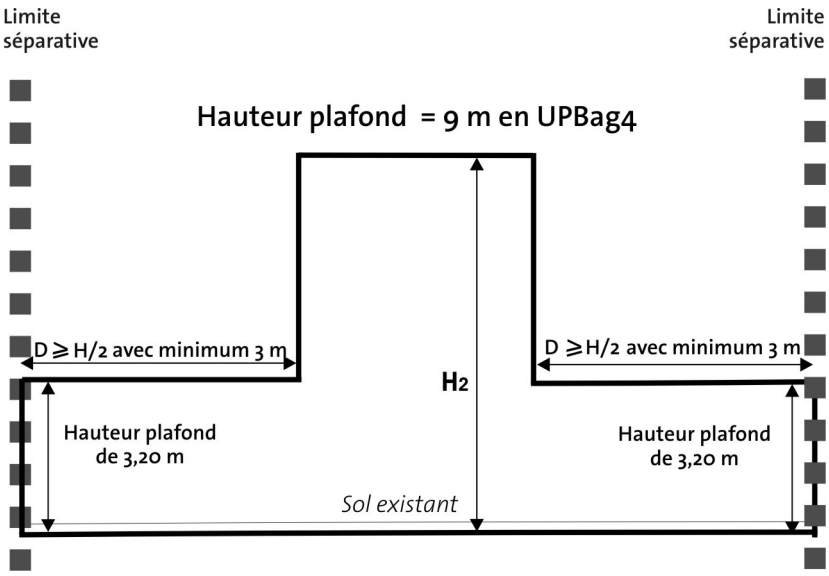
- La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.
- Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2). Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.
- La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 14 mètres.



En bande constructible secondaire

La hauteur plafond des constructions H2 est limitée à 9 mètres.

En outre, les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :



10.1.4 – En secteur UPBagE

Dans le secteur UPbagE, La hauteur plafond (H2) maximale des constructions est limitée à 14 mètres.

10.2 - Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 11 - Zone UPbag - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Aménagement de constructions existantes

Les extensions ou modifications des constructions existantes répertoriées dans l'inventaire du patrimoine communal feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Toute extension ou modification doivent préserver et mettre en valeur la construction initiale.

Les matériaux employés seront en conformité et en harmonie avec la nature de la construction existante. Sont interdits tous matériaux d'aspect médiocre en extérieurs de façade, et pour les couvertures, tous matériaux de couverture de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3 - Constructions nouvelles

11.3.1 - Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Sont interdits tous matériaux d'aspect médiocre en extérieurs de façade, et pour les couvertures, tous matériaux de couverture de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - En secteurs UPbag 1 et UPbag2

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

11.4.2 - En secteur UPbag 3

Les clôtures conçues en éléments préfabriqués, autres que ceux en bois, devront être enduites.

Clôtures édifiées dans la marge de recul

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être constituées par un mur plein ou par un grillage, d'une hauteur de 1,20 mètre doublées d'une haie vive.

Les clôtures longeant une emprise publique dédiée aux déplacements et ne participant pas à la façade principale du terrain pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées d'un système à claire-voie. Elles peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre. Elles seront doublées d'une haie vive.

Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1.50 mètre. Elles devront être constituées d'un système à claire-voie doublé d'une haie vive.

11.4.3 - En secteur UPbag 4

Les clôtures conçues en éléments préfabriqués, autres que ceux en bois, devront être enduites.

Clôtures édifiées dans la marge de recul

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,20 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur plein;
- de 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées d'un système à claire-voie. Elles peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Elles seront doublées d'une haie vive.

Les clôtures et les modes de fermeture doivent être conçus en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

11.4.4 - En secteur UPbag E

Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1.80 mètre à l'exception des clôtures liées à un équipement dont l'usage nécessite une hauteur adaptée assurant la protection et la sécurité des riverains et usagers.

11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (bâtis isolés protégés), doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

11.6 - Dispositions diverses

11.6.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture terrasse doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UPbag - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher.

Places dédiées aux visiteurs :

Dans les opérations de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il sera exigé qu'une place soit dédiée aux visiteurs par tranche de 400 m² de surface de plancher. Il n'en est pas exigé entre 0 et 400 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Influence de la desserte du TCSP (Tram et Busway) - hors norme pour habitation

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par la zone d'influence des stations du TCSP (cercle de 400 m de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon des normes définies par les paragraphes 12.1. 2, 4, 5 du présent article.

12.3 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.4 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.5 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction à vocation d'habitat, il sera exigé au moins 1 place par logement.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Ces places de stationnements peuvent être regroupées dans l'environnement immédiat de plusieurs constructions d'habitat.

12.6 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit

dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.6.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.6.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.6.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 -Zone UPbag - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique.

13.2 - Dans le recul

Les espaces libres situés dans le recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Dispositions particulières

13.3.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.3.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone UPbag – Coefficient d'occupation du Sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée, à caractère d'habitat individuel constituée par les hameaux et les écarts situés en zone rurale ou naturelle, associant les services, activités urbaines et équipements collectifs. Certains équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UC comprend un secteur UCv destiné à la réalisation de terrains d'accueil à titre temporaire des gens du voyage, en application du schéma départemental des gens du voyage, ou de terrains accueillant des gens du voyage en voie de sédentarisation.

Article 1 - Zone UC - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes, sauf celui prévu à l'article 2, le camping et les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone UC - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
4. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors que celle-ci est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;

5. le stationnement des caravanes dans le secteur UCv ;
6. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public, ou pour des motifs d'intérêt public ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;
8. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièce n°5.2.2. En cas de division de terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;
9. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
10. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 - Zone UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

L'accès est interdit sur la RN 444.

Les accès seront limités et regroupés le long des RD 17, 75 et 107.

Article 4 - Zone UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception de celles bénéficiant d'un dispositif d'alimentation autonome.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone UC - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

6.1 - Règle générale

L'une des façades des constructions projetées doit être implantée en limite d'emprise publique ou de voie selon un linéaire de façade de la construction projetée correspondant au minimum à 50% du linéaire de la dite façade ou respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Lorsque le linéaire de la façade du terrain est inférieur ou égal à 4 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

En secteur UCv

Toute construction doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Dans toute la zone UC, le long de la RN 444 et la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction inférieure à 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur plafond de 3,20 mètres, celle-ci peut s'implanter en recul ;
3. lorsque figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne pour au moins 50% du linéaire total de leurs façades. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
4. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ou en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou à la voie ;
6. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

7.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative. En cas d'implantation en retrait, ce dernier, doit être au moins égal à la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
5. Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Article 9 - Zone UC - Emprise au sol des constructions

9.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% maximum de la superficie du terrain d'assiette du projet.

9.2 - Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 - Zone UC - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2) (cf chapitre 1 du présent règlement - définitions communes).

10.1.1 - La hauteur maximale des façades H1

La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 6 mètres.

10.1.2 - Le couronnement

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

10.1.3 - La hauteur plafond des constructions H2

La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 11 mètres.

Des constructions ou partie de construction peuvent être édifiées sur une limite séparative de fond de terrain, conformément aux dispositions de l'article 7.

10.2 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 11 - Zone UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Aménagement de constructions existantes

Les extensions ou modifications de constructions existantes répertoriées dans l'inventaire du patrimoine communal feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute extension ou modification doivent préserver et mettre en valeur la construction initiale.

Les matériaux employés seront en conformité et en harmonie avec la nature de la construction existante. Seront interdits tous matériaux d'aspect médiocre en extérieurs de façade, ou de couverture ainsi que ceux de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3 - Constructions nouvelles

11.3.1 - Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

11.3.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.4 - Clôtures

Les clôtures conçues en éléments préfabriqués, autres que ceux en bois, devront être enduites.

<u>Clôtures édifiées dans la marge de recul</u>

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,20 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur plein ;
- de 1,80 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 mètres.

Les clôtures et les modes de fermeture doivent être conçus en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

11.6 - Dispositions diverses

11.6.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UC - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

<u>En secteur UCv</u>

Une place de caravane doit permettre d'assurer le stationnement d'une caravane, de son véhicule tracteur, et le cas échéant de sa remorque. La surface ne doit pas être inférieure à 75m², hors espaces collectifs et circulations internes à l'aire d'accueil.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération..

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Dans le cas d'une réhabilitation dune construction à vocation d'habitat, il sera exigé au moins 1 place par nombre de logement.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface

de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Zone UC - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans le recul

L'espace situé dans le recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.4.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone UC - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité.

DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UH

Caractère de la zone

La zone UH est une zone déjà urbanisée, sous forme d'espaces ouverts construits, essentiellement constitués de "tours et de barres", avec quelques secteurs pavillonnaires.

Dans la majorité des cas, ces quartiers font l'objet d'opérations de revitalisation qui pourront entraîner des démolitions, des constructions nouvelles ou des changements d'affectation permettant une mixité des fonctions mal assurée jusqu'à présent.

Article 1 - Zone UH - Occupations et utilisations du sol interdites

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes, le camping et les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone UH - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
4. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
5. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité

des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;

6. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;

7. toute construction projetée d'une surface de plancher N affectée au logement supérieure à 2000 m², située dans les secteurs dénommés B délimités au titre de l'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan (cf. légende du règlement pièce n° 5.2.2), doit comporter au minimum 20 % de surface de plancher affectés aux logements locatifs abordables et/ou en accession abordable; ce dispositif n'est pas applicable au cas visé au paragraphe 6 supra ;

8. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini à la légende du règlement pièce n°5.2.2. En cas de division de terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude ;

9. dans le cas où un terrain est concerné par une orientation d'aménagement (pièce n°4.1), toute opération et/ou toute construction doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;

10. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

11. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 - Zone UH - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 4 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 4 - Zone UH - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone UH - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article 6 - Zone UH - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 - Règle générale

La construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou de voie ou au minimum à 3 mètres de la limite d'emprise publique ou de voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement.;
3. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;
4. lorsqu'il s'agit d'une construction située dans une orientation d'aménagement (pièce n°4.1), pour des raisons de composition urbaine, cette construction devra respecter la ligne d'accroche et / ou le recul minimum telle que figurés ;
5. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UH - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles générale

Si la construction projetée a une hauteur au plus égale à 3,20 mètres, le retrait, entre celle-ci et les limites séparatives doit être soit nul, soit au moins égal à 3 mètres.

Si la construction projetée à une hauteur au moins égale à 3.20 mètres, le retrait, entre celle-ci et les limites séparatives doit être, au moins égal à la moitié de la hauteur H1, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas d'une opération de réhabilitation, la création d'une cage d'ascenseur ou d'escalier ou d'un hall d'entrée est autorisée quelque soit la distance vis-à-vis des limites séparatives.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
5. Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Zone UH - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

La distance des constructions les unes par rapport aux autres, doit être soit nulle, soit supérieure ou égale à :

1. la hauteur de la plus haute des deux constructions avec un minimum de 9 m si la hauteur de la construction projetée est supérieure ou égale à 7 m ;
2. 7 m si la hauteur de la construction projetée est comprise entre 7 m et 3,20 m ;
3. 3 m si la hauteur de la construction projetée est inférieure à 3,20 m ou s'il s'agit de réaliser un passage piétons, d'usage collectif ;
4. dans le cas d'une opération de réhabilitation, la création d'une cage d'ascenseur ou d'escalier, ou d'un hall d'entrée est autorisée quelque soit la distance vis-à-vis de la construction voisine.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect u retrait existant.

Article 9 - Zone UH - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Zone UH - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur maximale (H2) des façades sur emprise publique ou voie est limitée à 25 mètres, sauf dans le cas où cette dernière est définie par le plan d'épannelage (pièce n°6.2). C'est la valeur (H1) indiquée par le plan qui est appliquée. Dans ce cas particulier, la hauteur plafond (H2) ne peut excéder de plus de 5 mètres la hauteur H1.

Pour la totalité des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, il est autorisé la création d'un niveau supplémentaire habitable ou utile.

10.2 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 11 - Zone UH - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Aménagement de constructions existantes

Les extensions ou modifications de constructions existantes répertoriées dans l'inventaire du patrimoine communal feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Toute extension ou modification doivent préserver et mettre en valeur la construction initiale.

Les matériaux employés seront en conformité et en harmonie avec la nature de la construction existante. Seront interdits tous matériaux en extérieurs de façade, ou de couverture ainsi que ceux de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3 - Constructions nouvelles

11.3.1 - Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

11.3.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.4 - Clôtures

Les clôtures conçues en éléments préfabriqués, autres que ceux en bois, devront être enduits.

<u>Clôtures édifiées dans la marge de recul</u>

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,20 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur plein ;
- de 1,80 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 mètres.

Les clôtures et les modes de fermeture doivent être conçus en harmonie avec les constructions avoisinantes.

<u>Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul</u>

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

11.6 - Dispositions diverses

11.6.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UH - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.3 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Dans le cas d'une réhabilitation dune construction à vocation d'habitat, il sera exigé au moins 1 place par nombre de logement.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.4 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.4.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.4.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.4.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.4.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Zone UH - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes. Il en est outre exigé, au minimum, la plantation d'1 arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions comportant des logements collectifs, les espaces non construits, autres que les circulations et les stationnements, doivent être affectés à un usage collectif pour 60% de leur surface au moins.

13.2 - Dans le recul

Les espaces libres situés dans le recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Hors recul

Au moins 25 % de la superficie des espaces libres du terrain d'assiette du projet située hors recul, doit être constituée d'espaces verts.

13.4 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.5 - Dispositions particulières

13.5.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.5.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.5.3 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Une norme minimale de création d'espaces verts différente peut être admise, si les deux conditions suivantes sont réunies:

1. un espace vert ouvert au public, existant ou à créer, est situé aux abords immédiats de la construction projetée ;
2. un lien fonctionnel existe entre l'espace vert public et la construction projetée.

Article 14 - Zone UH - Coefficient d'occupation des sols

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Caractère de la zone UM

La zone UM regroupe les secteurs d'implantation des grands équipements publics et privés, les universités et les grandes écoles, les centres de recherche et des activités.

En général, cette zone est urbanisée sous forme de parcs d'activités dont le caractère vert doit rester très marqué.

Article 1 - Zone UM - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, à l'exception des logements de fonction, de commerce, à l'exception des débits de boisson et de restaurants, et de bureau, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités agricoles et forestières ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
5. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
6. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone UM - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 ;
2. les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité de la zone ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;

5. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
6. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;
8. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
9. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 - Zone UM - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

L'accès est interdit sur la RN 444.

Les accès seront limités et regroupés le long des RD 17, 75 et 107.

Article 4 - Zone UM - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone UM - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article 6 - Zone UM - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Le long de la RN 444 et la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
3. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;
4. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UM - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée depuis la limite séparative jusqu'au retrait par rapport à cette limite.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1 pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;

2. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;

3. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;

4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que la construction existante ;

5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 8 - Zone UM - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Article 9 - Zone UM - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article 10 - Zone UM - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 19 mètres.

10.2 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 11 - Zone UM - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au *« caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

11.2 - Clôtures

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts, une hauteur adaptée est imposée.

11.3 - Dispositions diverses

11.3.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres par rapport au plan vertical des façades.

11.3.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UM - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.5.1 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Zone UM - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100m2 de d'espace libre.

13.2 - Dans le recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.4.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone UM - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des activités économiques : services, bureaux, artisanat, commerces, hébergements hôteliers, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de certaines installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le secteur résidentiel proche. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UE comprend :

- un secteur UEc destiné à recevoir des activités économiques et commerciales : commerces de détail existants, activités de loisirs et de restauration, débits de boisson, bureaux, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- un secteur UEt destiné à accueillir les activités économiques, majoritairement tertiaires, compatibles avec un environnement résidentiel.

Article 1 - Zone UE - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
2. le changement de destination des constructions existantes en commerces de détail, à l'exception des débits de boisson, des restaurants et des cas prévus à l'article 2 ;
3. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de structures d'hébergement collectif et de résidences services ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

1-2 - En outre, en zone UE, excepté en secteur UEc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de détail, à l'exception des débits de boissons et des restaurants.

1-3 - En outre, dans le secteur UEc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de gros, d'artisanat et d'industrie à l'exception des activités liées aux loisirs et à la restauration.

1-4- En outre, dans le secteur UEt sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Zone UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Sont admises dans toute la zone UE, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;
2. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1, hormis les commerces de détail pour lesquels les règles d'extension sont définies ci-après ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation (à l'exception du secteur UEt, pour lequel des conditions supplémentaires sont définies à l'article 2.2) en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
4. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
5. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;
6. dans le cas où un terrain est concerné par une orientation d'aménagement (pièce n°4.1), toute opération et/ou toute construction doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
8. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

2-2 - En outre, dans la zone UE, excepté dans le secteur UEc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU au conseil communautaire du 9 avril 2010, dans la limite d'un plafond de 50 m² de surface de plancher;

2-3 - En outre, dans le secteur UEc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de commerce de détail, à la seule condition qu'elles résultent d'une opération de démolition-reconstruction de constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU au conseil communautaire du 9 avril 2010, dans la limite d'un plafond de surface de plancher représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale ;
2. l'extension des constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU au conseil communautaire du 9 avril 2010, dans la limite :

   a. d'un plafond de 50 m² de surface de plancher pour les constructions de 0 à 1 000 m² de surface de plancher ;

   b. d'un plafond de 125 m² de surface de plancher pour les constructions de 1 001 à 2 500 m² de surface de plancher ;

   c. d'un plafond de surface de plancher représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m² de surface de plancher.
3. dans les constructions à destination principale de commerce de détail, les changements de destination, vers du commerce de détail des surfaces non affectées au commerce de détail, sont également comptabilisées dans le calcul des plafonds de surface supplémentaire autorisée définis ci-dessus (a-, b- et c-). *(ex. surfaces de stockage transformées en surfaces de vente).*

Les extensions et les changements de destination se cumulent dans le calcul des plafonds.

2.4 - Dans le secteur UEt, sont admises, sous conditions, outre celles visées au paragraphe 2.1, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants de l'agglomération, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;
2. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

Article 3 - Zone UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 mètres en tout point.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Tout accès est interdit sur la RN 444.

Les accès seront limités et regroupés le long des RD 17, 75 et 107.

Article 4 - Zone UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Dans le secteur UEt, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou en *recul*. En cas d'implantation des constructions en recul, celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

Le long de la RN 444 et de la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé
2. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
3. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;

4. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

7.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois l'implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée est réalisé.

Dans le secteur UEt, les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

7.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ont une hauteur plafond inférieure à 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UEt, les constructions peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain, sans condition.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;
3. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
6. lorsque le projet jouxte une zone d'habitation pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité ;
7. lorsque le projet jouxte un cheminement piétons ou deux-roues pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité.

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

8.1 - Règle générale

Dans la zone UE, hormis dans le secteur UEt, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage sont accolées ou intégrées à une autre construction.

Dans le secteur UEt, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est libre.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Article 9 - Zone UE - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 90% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UEt , l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

Article 10 - Zone UE - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit, est fixée à 6 mètres pour les constructions à usage d'habitat et de gardiennage.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale n'est pas limitée.

Les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative n'aboutissant pas aux voies ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3,20 mètres.

Article 11 - Zone UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au *« caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

11.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3 - Clôtures

Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts, une hauteur adaptée est admise.

11.4 - Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

11.5 - Dispositions diverses

11.5.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres par rapport au plan vertical des façades.

11.5.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UE - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 -. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

Dans la zone UE, excepté en secteur UEt

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum
Dans le secteur UEt, à l'extérieur du périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Dans le secteur UEt, en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

En outre, dans le secteur UEt, les aires de stationnement devront être réalisées pour 50% de la norme dans le volume construit.

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Zone UE - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Il est exigé, au minimum, la plantation de :

- 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet d'une superficie inférieure à 5000 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet d'une superficie comprise entre 5000 m² et 20 000 m²;
- 1 arbre de haute tige pour 300 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet d'une superficie supérieure à 20 000 m².

Les arbres existants sur le terrain d'assiette du projet seront comptabilisés pour le calcul des plantations à réaliser.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

13.2 - Dans le recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Au-delà du recul

Au moins 20 % des espaces libres doivent être constitués d'espaces verts, hormis en secteur UEt.

13.4 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.5 - Dispositions particulières

13.5.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.5.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone UE - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

Caractère de la zone UG

La zone UG est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir toutes les activités économiques, ainsi que des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des bureaux et des commerces. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

Cette zone englobe aussi la zone d'activité portuaire, destinée aux mêmes activités.

La zone UG comprend un secteur UGa caractérisant un site déjà urbanisé à vocation d'activités portuaires, limité géographiquement, dans lequel sont exceptionnellement autorisés les bureaux et les commerces liés aux activités portuaire et fluviale.

Article 1 - Zone UG - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de résidences services, de structures d'hébergement collectif, de commerces, à l'exception des débits de boisson et de restaurants, et de bureaux non liés à une activité industrielle, hormis dans le secteur UGa, en ce qui concerne les commerces et les bureaux, liés aux activités portuaire et fluviale ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
3. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
4. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone UG - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 ;
2. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
3. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;
4. dans le cas où un terrain est concerné par une orientation d'aménagement (pièce n°4.1), toute opération et/ou toute construction doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;

5. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
6. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 - Zone UG - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Tout accès est interdit sur la RN 444.

Les accès seront limités et regroupés le long des RD 17, 75 et 107.

Article 4 - Zone UG - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone UG - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article 6 - Zone UG - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Le long de la RN 444 et de la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
3. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;
4. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone UG - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

7.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales .Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur de la construction H1 avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois l'implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée est réalisé.

7.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond inférieure à 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;
3. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;

4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
6. lorsque le projet jouxte une zone d'habitation pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité ;
7. lorsque le projet jouxte un cheminement piétons ou deux-roues pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité.

Article 8 - Zone UG - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Article 9 - Zone UG - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 90% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article 10 - Zone UG - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

Article 11 - Zone UG - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au *« caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

11.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3 - Clôtures

Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts, une hauteur adaptée est admise.

11.4 -Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

11.5 - Dispositions diverses

11.5.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres par rapport au plan vertical des façades.

11.5.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone UG - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;

- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m² de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Zone UG - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Il est exigé, au minimum, la plantation de :

- 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet d'une superficie inférieure à 5000 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet d'une superficie comprise entre 5000 m² et 20 000 m²;

- 1 arbre de haute tige pour 300 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet d'une superficie supérieure à 20 000 m².

Les arbres existants sur le terrain d'assiette du projet seront comptabilisés pour le calcul des plantations à réaliser.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

13.2 - Dans le recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Au-delà du recul

Au moins 20 % des espaces libres doivent être constitués d'espaces verts.

13.4 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.5 - Dispositions particulières

13.5.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.5.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone UG - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

CHAPITRE II -

LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB

Caractère de la zone 1AUb

La zone 1AUb constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

La zone 1AUb comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUba, dédiée à des constructions essentiellement implantées en continuité ;
- le secteur 1AUbb, correspondant à une urbanisation principalement pavillonnaire.

Article 1 - Zone 1AUb - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
4. le stationnement de caravanes, le camping et les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone 1AUb - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°4.1) et qu'elles sont projetées:

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteur et par le règlement ;

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU dans la limite de 50m² d'emprise au sol pouvant intégrer au maximum une surface de plancher de 50 m² ;
2. l'extension, limitée à 50m² d'emprise au sol maximale pouvant intégrant au maximum une surface de plancher de 50 m², des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination interdite à l'article 1 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous

réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
5. les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
6. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
8. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
9. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce n°5.2.1.

Article 3 - Zone 1AUb - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles déclenchent alors des bandes de constructibilité principale.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Article 4 - Zone 1AUb - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eaux pluviales.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone 1AUb - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune superficie minimale n'est imposée.

Article 6 - Zone 1AUb - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

6.1 - Règle générale

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir d'un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

L'une des façades des constructions projetées doit respecter un recul fixe de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie, selon un linéaire de façade de la construction projetée correspondant au minimum à 50% du linéaire de la dite façade.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie.

Le long de la RN 444 et la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne pour au moins 50% du linéaire total de leurs façades. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
3. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante;

5. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Chacune de ces limites d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone 1AUb - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 17 mètres, portée à 30 mètres lorsque la construction projetée est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que sa destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

7.1.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

<u>En secteur 1AUba</u>

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres.

<u>En secteur 1AUbb</u>

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 3 mètres

❖ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur plafond

inférieure ou égale à 3,20 mètres, pour lesquelles une implantation en limite de fond de terrain est autorisée.
Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

7.1.2 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Dans les deux cas, elles s'inscrivent dans le gabarit défini à l'article UA10.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
5. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Zone 1AUb - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Article 9 - Zone 1AUb - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Zone 1AUb - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 7.

10.1 - Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2) (cf chapitre 1 du présent règlement - définitions communes).

La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à la distance séparant la façade de la construction de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie.

Cette hauteur maximale admise ne pourra dans aucun cas être supérieure à 18 mètres en 1AUba et 12 mètres en 1AUbb, que la construction soit implantée avec un recul fixe de 5 mètres (règle générale) ou avec un recul différent (dispositions particulières de l'article 6).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

La hauteur plafond des constructions H2 ne peut excéder de plus de 5 mètres la hauteur de façade H1 sur emprise publique ou voie.

10.2 - Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

La règle de hauteur des constructions est définie par :

- une hauteur maximale des constructions ;
- un gabarit pour les constructions implantées en limite séparative.

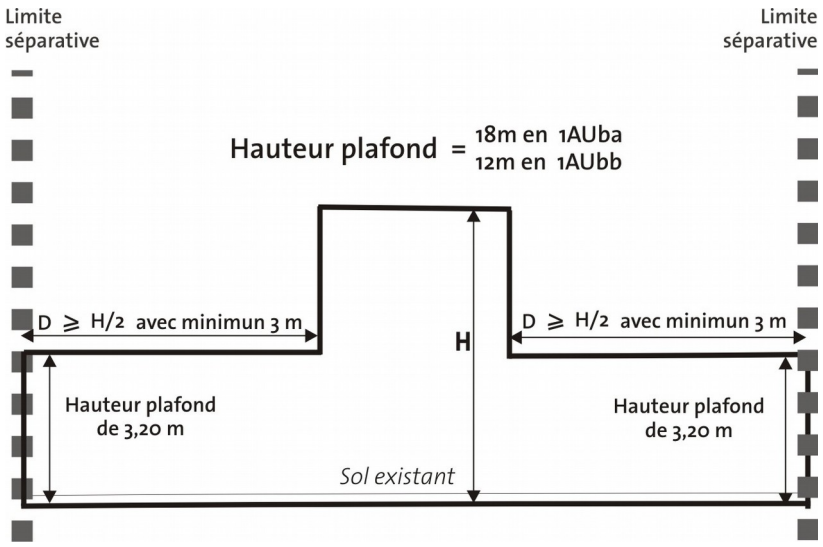
10.2.1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 18 mètres en 1AUba ;
- 12 mètres en 1AUbb.

10.2.2 - Gabarit des constructions en limite séparative

En outre, les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :



10.3 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 11 - Zone 1AUb - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Aménagement de constructions existantes

Les extensions ou modifications des constructions existantes répertoriées dans l'inventaire du patrimoine communal feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Toute extension ou modification doivent préserver et mettre en valeur la construction initiale.

Les matériaux employés seront en conformité et en harmonie avec la nature de la construction existante. Seront interdits tous matériaux d'aspect médiocre en extérieurs de façade, ou de couverture ainsi que ceux de couleur vive, blanc ou aspect brillant.

11.3 - Constructions nouvelles

11.3.1 - Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

11.3.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.4 - Clôtures

Les clôtures conçues en éléments préfabriqués, autres que ceux en bois, devront être enduits.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

<u>Clôtures édifiées dans la marge de recul</u>

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,20 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur plein ;
- de 1,80 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 mètres.

Les clôtures et les modes de fermeture doivent être conçus en harmonie avec les constructions avoisinantes.

<u>Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul</u>

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

11.5 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (bâtis isolés protégés), doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

11.6 - Dispositions diverses

11.6.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone 1AUb - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour les logements collectifs et 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher, pour les logements individuels.

Dans les opérations de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il sera exigé qu'une place soit dédiée aux visiteurs par tranche de 300 m² de surface de plancher. Il n'en est pas exigé entre 0 et 300m²de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.-

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Dans le cas d'une réhabilitation dune construction à vocation d'habitat, il sera exigé au moins 1 place par nombre de logement.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m² de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Zone 1AUb - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes. Il en est outre exigé, au minimum, la plantation d'1 arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.

13.2 - Dans le recul

Les espaces libres situés dans le recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire, hors recul

Au moins 50 % de la superficie des espaces libres du terrain d'assiette du projet située dans la bande de constructibilité secondaire, hors recul, doit être constituée d'espaces verts.

13.4 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.5 - Dispositions particulières

13.5.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.5.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone 1AUb – Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

Caractère de la zone 1AUe

La zone 1AUe est un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de recevoir des activités économiques : services, bureaux, artisanat, commerces, hébergements hôteliers, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et installations classées. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Article 1 - Zone 1AUe - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
2. les changements de destination des constructions existantes en commerces de détail, à l'exception des débits de boissons et restaurants ;
3. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
4. les constructions, ouvrages, travaux à destination de commerces de détail, à l'exception des débits de boissons et des restaurants ;
5. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de structures d'hébergement collectif et de résidences services ;
6. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone 1AUe - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°4.1) et qu'elles sont projetées:

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteur et par le règlement ;

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'elles se situent sur le même terrain ;
2. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination interdite à l'article 1. L'extension est limitée à 50m² d'emprise au sol pouvant intégrant au maximum une surface de plancher de 50 m² ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de

l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

4. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
5. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
6. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme , il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce n°5.2.1.

Article 3 - Zone 1AUe - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 mètres en tout point.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Tout accès est interdit sur la RN 444.

Les accès seront limités et regroupés le long des RD 17, 75 et 107.

Article 4 - Zone 1AUe - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectif d'assainissement et d'eaux pluviales.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone 1AUe - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune superficie minimale n'est imposée.

Article 6 - Zone 1AUe - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

6.1 - Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Le long de la RN 444 et de la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;

- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé
2. dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées sur cette ligne. Cette ligne peut être un recul par rapport à cet alignement. Elle déclenche l'application de la bande de constructibilité principale ;
3. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;
4. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

6.3 – Saillies

Les saillies, qui ne peuvent en aucun cas être établies à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir, doivent obligatoirement s'inscrire dans les dimensions définies ci-dessous :

1. voies d'une largeur inférieure à 6 mètres :
   - 0,20 mètre maximum.
2. voies d'une largeur comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 5 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
   - 0,80 mètre maximum au delà d'une hauteur de 5 mètres.
3. voies d'une largeur supérieure à 12 mètres :
   - 0,20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;

- 0,80 mètre maximum, au delà d'une hauteur de 3 mètres, augmenté de 0,05 mètre par mètre de largeur supplémentaire de voie avec un maximum de 1,20 mètres.

Article 7 - Zone 1AUe - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

7.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois l'implantation sur l'une des deux limites séparatives latérales est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée est réalisé.

7.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ont une hauteur plafond inférieure à 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé ;
2. lorsque la construction nouvelle est située en contiguïté ou sur le même terrain d'assiette qu'un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, son implantation doit être définie en harmonie avec celle de la dite construction ;
3. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
6. lorsque le projet jouxte une zone d'habitation pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité ;
7. lorsque le projet jouxte un cheminement piétons ou deux-roues pour répondre à des préoccupations environnementales et de sécurité.

Article 8 - Zone 1AUe - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

Dans la zone 1AUe, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction H1 la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage sont accolées ou intégrées à une autre construction.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- dans la zone 1AUe du Vigneau, autour du manoir du Vigneau faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, afin d'assurer la mise en valeur des éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de sa qualité architecturale et de son rôle de témoin au regard de l'histoire de la ville.

Article 9 - Zone 1AUe - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 90% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article 10 - Zone 1AUe - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur maximale n'est pas limitée.

Les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative n'aboutissant pas aux voies ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3,20 mètres.

10.2- Dispositions particulières

- pour les constructions à usage d'habitat et de gardiennage : la hauteur maximale des constructions, H1 mesurée à l'égout du toit, est fixée à 6 mètres.
- pour le manoir du Vigneau faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, la hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de ladite construction.

Article 11 - Zone 1AUe - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au *« caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

11.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3 - Clôtures

Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts, une hauteur adaptée est admise.

11.4 -Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

11.5 – Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

11.6 - Dispositions diverses

11.6.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres par rapport au plan vertical des façades.

11.6.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Article 12 - Zone 1AUe - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La définition d'une norme à cet article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de structures d'hébergement collectif

Pour les surfaces affectées à l'hébergement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les surfaces affectées à un usage collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (TER, Tramway BusWay, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m² surface de plancher	1 pl / 80m² surface de plancher
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m² surface de plancher	1 pl / 60m² surface de plancher
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m² surface de plancher	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

En outre, dans la zone 1AUe du Vigneau, les aires de stationnement devront être réalisées pour 50% de la norme dans le volume construit.

12.5. Stationnement des deux roues non motorisées

12.5.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher entre 200m² de surface de plancher et 2500m² de surface de plancher ;
- 1.50 m² par tranche de 75m² de surface de plancher entre 2500m² de surface de plancher et 5000m² de surface de plancher ;
- 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au delà de 5000m²de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif et de commerce :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà.

12.5.3 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5 000 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Modalités de calcul du nombre de la surface de stationnement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.5.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les modalités de réalisation et le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Article 13 - Zone 1AUe - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100m2 de d'espace libre.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique.

13.2 - Dans le recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Au-delà du recul

Au moins 20 % des espaces libres doivent être constitués d'espaces verts.

13.4 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.5 - Dispositions particulières

13.5.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.5.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone 1AUe - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Article 1 - Zone 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Article 2 - Zone 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux ;
2. l'adaptation, la réfection, l'extension limitée à 50 m2 d'emprise au sol pouvant intégrer jusqu'à 50m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
3. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
4. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
5. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce n°5.2.1.

Article 3 - Zone 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Aucune contrainte n'est imposée.

Article 4 - Zone 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Aucune contrainte n'est imposée.

Article 5 - Zone 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune contrainte n'est imposée.

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

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

Le long de la RN 444 et la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction H1, avec un minimum de 6 mètres.

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

Aucune contrainte n'est imposée.

Article 9 - Zone 2AU - Emprise au sol des constructions

Aucune contrainte n'est imposée.

Article 10 - Zone 2AU - Hauteur maximale des constructions

Aucune contrainte n'est imposée.

Article 11 - Zone 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Aucune contrainte n'est imposée.

Article 12 - Zone 2AU - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune contrainte n'est imposée.

Article 13 - Zone 2AU - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Aucune contrainte n'est imposée.

Article 14 - Zone 2AU - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

CHAPITRE III

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Sauf exception, tous les sièges d'exploitation en activité sont situés dans cette zone.

Article 1 - Zone A - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme ;
3. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que définie à l'article L 311-1 du Code Rural ;
2. les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole telle que définie aux articles L311-1, L312-5 et L312-6 du Code Rural et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U ou NH, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ;
3. en application de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de bâtiments agricoles identifiés aux plans de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, le changement de destination dans le volume existant des bâtiments repérés en une destination non liée à une exploitation agricole ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
5. les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLU et faisant

éventuellement l'objet d'une extension d'une emprise au sol maximale de 50 m² pouvant intégrer jusqu'à 50m² de surface de plancher ;

6. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'imperméabilisation du sol;

7. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;

8. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

9. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code Rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (voir plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexes) ;

10. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce n°5.2.1.

Article 3 - Zone A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent 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 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Tout accès est interdit sur la RN 444.

Les accès seront limités et regroupés le long des RD 17, 75 et 107.

Article 4 - Zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone A - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

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

6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publiques ou de voie.

Le long de la RN 444 et de la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
4. lorsque le projet jouxte des voies, pour des raisons de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 7 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction H1, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 7-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité..

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

Aucune distance n'est imposée.

Article 9 - Zone A - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Zone A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale H1 des constructions à destination d'habitation est fixée à 6 mètres. Elle n'est pas limitée lors d'une destination différente.

Article 11 - Zone A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, le béton, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

11.2 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures doivent respecter le caractère rural de cette zone. Il faut éviter l'introduction de matériaux trop architecturés, recourir à des haies (ou des murs dans les villages) et éviter les clôtures préfabriquées.

11.3 - Dispositions particulières

Outre, le respect des dispositions ci-dessus :

- les travaux réalisés, y compris les ravalements, sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, identifiée au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou paysager, doivent être conçus pour mettre en valeur les caractéristiques de cette construction ;
- les éléments architecturaux et / ou de modénature existants, de même que les murs ou ouvrages en pierre ou brique, prévus pour être apparents, doivent être préservés et mis en valeur.

11.4 - Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (ensembles cohérents et bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement- pièce n°5.2.3).

Article 12 - Zone A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Article 13 - Zone A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Dispositions générales

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le paysage et à l'amélioration du cadre de vie. Dans ce cadre, leur traitement paysager doit tenir compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin d'en constituer un accompagnement harmonieux ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin d'y apporter une réponse adaptée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes.

Tout espace aménagé pour le stockage de matériaux, d'ensilage doit être masqué par un rideau végétal conçu pour constituer un écran en toute saison.

13.2 - Ensembles d'intérêt paysager

13.2.1 - Ensembles d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble végétal peut être toutefois admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.2.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 14 - Zone A – Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NH

Caractère de la zone NH

La zone NH caractérise, au sein des zones agricoles et naturelles, des secteurs composés de constructions isolées existantes à la date d'approbation du PLU, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone NH comprend un secteur NHp dans lequel le changement de destination des constructions est permis, en raison de l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment.

Article 1 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. les changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
3. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme ;
4. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. l'adaptation, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (22/12/2007), ainsi que les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, dans la limite d'une emprise au sol de 50m² pouvant intégrer jusqu'à 50m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU(22/12/2007), et sur un terrain dont la configuration, pour ce qui concerne sa partie classée en NH, n'a pas évolué depuis cette date ;
2. dans le secteur NHp, le changement de destination des constructions, en raison de l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment ;
3. dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
4. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
5. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;

6. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;

7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce n°5.2.1.

Article 3 - Zone NH - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

L'accès est interdit sur la RN 444.

Les accès seront limités et regroupés le long des RD 17, 75 et 107.

Article 4 - Zone NH - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à un systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

Les transformateurs doivent être implantés séparément des habitations.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone NH - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article 6 - Zone NH - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

6.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le long de la RN 444 et la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 7 - Zone NH - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur de la construction H1, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 7-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 8 - Zone NH - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3,20 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcons et oriels.

8.2 - Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Article 9 - Zone NH - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

Article 10 - Zone NH - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale H1 mesurée à l'égout du toit des constructions nouvelles est limitée à 3,20 mètres.

La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à la hauteur de ladite construction.

Article 11 - Zone NH - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de al construction.

11.2 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- 1,40 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés e,t le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

11.3 - Dispositions particulières

Outre le respect des dispositions ci-dessus :

- les travaux réalisés, y compris les ravalements, sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, identifiée au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou paysager, doivent être conçus pour mettre en valeur les caractéristiques de cette construction ;
- les éléments architecturaux et / ou de modénature existants, de même que les murs ou ouvrages en pierre ou brique, prévus pour être apparents, doivent être préservés et mis en valeur.

11.4 - Eléments de bâti ou ensemble à protéger (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (ensembles cohérents et bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf légende du règlement, pièce n°5.2.3).

Article 12 - Zone NH - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Article 13 - Zone NH - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Dispositions générales

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'améliorati on du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Ensembles d'intérêt paysager

13.2.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.2.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 14 - Zone NH - Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NN

Caractère de la zone NN

La zone NN constitue une zone de protection d'espaces naturels d'intérêt paysager ou écologique.

La zone NN comprend un secteur NNf regroupant des espaces de boisement important.

Article 1 - Zone NN - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme ;
3. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone NN - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages:

1. les constructions, leurs extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
2. les constructions, ouvrages et travaux directement nécessaires au pâturage des animaux, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol;
3. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires ;
4. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
5. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
6. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code Rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (voir plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexes) ;

7. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce n°5.2.1 ;
8. dans le secteur NNf, les aménagements, équipements et installations directement nécessaires à la réalisation, à la gestion et à la mise en valeur des boisements.

Article 3 - Zone NN - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ne sont pas limitées.

Article 4 - Zone NN - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

Les transformateurs doivent être implantés séparément des habitations.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone NN - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas limitée.

Article 6 - Zone NN - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise publique ou de voie, soit en recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le long de la RN 444 et la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine, identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article 7 - Zone NN - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 7-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine, identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 8 - Zone NN - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée.

Article 9 - Zone NN - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 10 - Zone NN - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale H1 des constructions nouvelles non contiguës est limitée à 3,20 mètres. La hauteur plafond H2 doit pas excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade.

La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à la hauteur de ladite construction.

Article 11 - Zone NN - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage ;
- le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Article 12 - Zone NN - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature et de la destination du projet ;
- du taux et du rythme de sa fréquentation ;
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de son regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.3 - Stationnement des deux roues non motorisées

En outre, pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement accessibles facilement depuis l'espace public doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Article 13 - Zone NN - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), les abords de la construction doivent bénéficier d'un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dispositions particulières

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone NN - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NL

Caractère de la zone NL

La zone NL caractérise des espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités de loisirs de plein air et des activités sportives.

La zone NL comporte :

- un secteur NLh correspondant aux espaces urbains végétalisés du Cours Hermeland ;
- un secteur NLt correspondant à l'ancien centre d'enfouissement de déchets de Tougas;
- un secteur NLf correspondant à des espaces de boisement important.

Article 1 - Zone NL - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
- la restauration de bâtiments en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Article 2 - Zone NL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs de plein air et sportives dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
2. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
3. les constructions et installations permettant le développement des énergies renouvelables dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
4. les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites ;
5. les constructions ou installations directement nécessaires à l'accueil du public et à l'animation du site tel que kiosques, restauration, sanitaires ;
6. l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
7. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage ;
8. l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

9. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
10. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
11. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code Rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (voir plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexes) ;
12. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce n°5.2.1 ;
13. dans le secteur NLf, les aménagements, équipements et installations directement nécessaires à la réalisation, à la gestion et à la mise en valeur des boisements.

Article 3 - Zone NL - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

1. être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
2. assurer la sécurité des usagers de cette voie;
3. permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
4. présenter une largeur minimale de 8 mètres en tout point.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

L'accès est interdit sur la RN 444.

Les accès seront limités et regroupés le long des RD 17, 75 et 107.

Article 4 - Zone NL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction, dans les clôtures ou les piliers des portails.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet de construction.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

Article 5 - Zone NL - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article 6 - Zone NL - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise publique ou de voie, soit en recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le long de la RN 444 et la RN844, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

1. 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
2. 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
3. et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD17, 75 et 107, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 20 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 417, 965 et 107A, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'au moins 25 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Article 7 - Zone NL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

Article 8 - Zone NL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur NLt, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est libre.

Article 9 - Zone NL - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Elle n'est pas limitée dans le secteur NLh.

Dans le secteur NLt, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet, excepté pour les constructions et installations permettant le développement des énergies renouvelables, pour lesquelles l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

Article 10 - Zone NL - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale H1 des constructions est limitée à 9 mètres.

Les travaux portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne peuvent conduire à augmenter leur hauteur.

Elle n'est pas limitée dans le secteur NLh.

Article 11 - Zone NL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au *"caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

4. la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
5. les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Article 12 - Zone NL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

1. de la nature et de la destination du projet ;

2. du taux et du rythme de sa fréquentation ;
3. de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
4. de son regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.3 - Stationnement des deux roues non motorisées

En outre, pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement accessibles facilement depuis l'espace public doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Article 13 - Zone NL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

1. de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
2. de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans les espaces libres

Les espaces libres, en dehors des places de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Dispositions particulières

13.3.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.3.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone NL - Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NE

Caractère de la zone NE

La zone NE caractérise les espaces d'eau des rivières navigables : la Loire, l'Erdre et la Sèvre.

Article 1 - Zone NE - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Article 2 - Zone NE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils ne portent atteinte, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les ouvrages et installations directement nécessaires à l'entretien des plans d'eau, à la navigation, ainsi que les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 3 - Zone NE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

Les accès nécessaires au fonctionnement des destinations autorisées dans la zone ne peuvent être réalisés que par des estacades, ducs d'Albe, pontons flottants, ponts et passerelles, à l'exclusion des remblais.

Article 4 - Zone NE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Les ouvrages, constructions ou bâtiments flottants doivent être raccordés aux réseaux nécessaires à leur fonctionnement.

Article 5 - Zone NE - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas limitée.

Article 6 - Zone NE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies

Les constructions peuvent s'implanter sans condition.

Article 7 - Zone NE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sans condition.

Article 8 - Zone NE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée.

Article 9 - Zone NE - Emprise au sol des constructions

Les constructions peuvent s'implanter sans condition.

Article 10 - Zone NE - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

Article 11 - Zone NE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Article 12 - Zone NE - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 - Zone NE - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées par des plantations équivalentes.

Article 14 - Zone NE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas limité.