

metropole
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME

Laneuveville *-devant-Nancy*

Règlement

**MODIFICATION
SEPTEMBRE 2016**

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉENNE

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions générales.....	5
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines :	11
Chapitre 1 : zone UA	13
Chapitre 2 : zone UC.....	23
Chapitre 3 : zone UD.....	31
Chapitre 4 : zone UE	39
Chapitre 6 : zone UR.....	47
Chapitre 7 : zone UX	55
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	65
Chapitre 1 : zone 2 AUX.....	67
Chapitre 2 : zone 3 AU	71
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	75
Chapitre 1 : zone A.....	77
TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles	81
Chapitre 1 : zone 1 N	83
Chapitre 2 : zone 2 N	91

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laneuveville-devant-Nancy.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU » et en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

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

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont les suivantes :

- **La zone UA**, qui correspond au centre traditionnel de la commune,
- **La zone UC**, qui recouvre les quartiers d'habitations pavillonnaires et qui comprend un secteur UCa qui correspond à des quartiers dont le tissu urbain présente des hauteurs spécifiques,
- **La zone UD**, qui recouvre des quartiers d'habitat collectif,
- **La zone UE**, réservée à l'implantation de constructions d'intérêt collectif et d'équipements à usage de sports, de loisirs et de détente.
- **La zone UR**, qui recouvre le site de renouvellement urbain de Sainte Vadrée.
- **La zone UX**, correspondant aux secteurs réservés aux activités industrielles, commerciales et artisanales, ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées. Elle comprend un secteur UXa destiné à assurer l'harmonisation des règles d'urbanismes avec celles de la commune de Jarville et un secteur UXb qui désigne les terrains d'emprise de l'usine de la Madeleine.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III du présent règlement :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité

suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

- **La zone 2 AUX**, est une zone naturelle dont l'urbanisation est prévue à plus long terme nécessitant une modification du document d'urbanisme.
- **La zone 3 AU**, est une zone naturelle dont l'urbanisation est prévue à plus long terme nécessitant une modification du document d'urbanisme.

3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement :

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A. Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre V du présent règlement :

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont les suivantes :

- **la zone 1 N**, qui désigne une zone naturelle de protection d'espaces interstitiels non urbanisés. Elle comporte deux secteurs :
 - Le secteur 1 Na qui regroupe le château de Montaigu, son parc et ses dépendances ;
 - Le secteur 1 Nh qui regroupe des constructions
- **la zone 2 N**, qui désigne une zone naturelle non équipée qui a vocation à protéger les espaces non urbanisés de rétention des crues de la Meurthe et le vallon du ru du Frahaut. Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée. Elle comprend le secteur 2 Na, qui correspond aux bâtiments du Centre de Formation des Métiers de l'Eau.

Article 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être accordé pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

Article UA 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les démolitions, à condition qu'elles ne conduisent pas à la disparition d'un volume bâti nécessaire à la pérennisation de la morphologie d'ensemble du village (front bâti continu, alignement sur le domaine public,...),
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination à usage artisanal ou industriel, de commerce, de bureaux et de services, dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur les voies publiques de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, s'ils sont temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

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

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

Les accès des riverains sur la RD 400 et la RD 126 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

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

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

4.5. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 -

Le long des voies automobiles publiques, toute construction doit être implantée à l'alignement du domaine public.

Cependant, une construction peut-être implantée dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions contiguës existantes lorsque celles-ci sont elles-mêmes implantées en retrait du domaine public.

6.2. -

Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe précédent, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

6.3. -

Lorsqu'une construction est déjà édifiée tel qu'il est indiqué au paragraphe 6.1, il est possible d'établir une construction en 2^{ème} rang à condition de respecter les dispositions de l'article UA 8.

6.4. -

Les constructions d'une emprise maximale de 20 m² de surface de plancher et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1 – Règles générales :

- Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement du domaine public, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite du terrain à l'autre, à l'exclusion des cas suivants :

. dans le cas où la largeur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres et dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies : les constructions doivent alors être implantées en contiguïté de l'une au moins des limites.

. dans le cas de modification, extension ou adjonction, sur les constructions existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

- A l'arrière de la bande de 10 mètres visée précédemment, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives et de la limite de fond de parcelle.

- Dans les différents cas de recul par rapport aux limites séparatives, autorisés par exception à la règle, le retrait à observer doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 – Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

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

La hauteur absolue des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne doit pas excéder 9 m mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

10.2 – Exceptions :

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique.

Article UA 11 : Aspect extérieur**11.1 -**

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

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

11.2 - façades - ouvertures

Pour les constructions à usage d'habitation, les percements en façade sur rue doivent conserver les caractéristiques de ceux existants (unité dans la composition des formes, dispositions et proportions).

11.3 - toiture - volume

La toiture dont le faîtage est placé parallèlement à la rue, comporte deux pans avec une pente comprise entre 20° et 30°.

Pour le traitement des angles de rues et des extrémités de bandes bâties, tout système est admis à la réserve qu'il assure la continuité des toitures. Cela autorise également, pour ce cas précis, une pente et une allure de toitures différentes permettant d'établir la continuité avec une maison voisine ou de ramener le faîtage dans l'alignement général.

11.4 - murs - enduits - coloration

Les matériaux de type agglos, briques creuses,..., destinés à être rhabillés ne pourront rester nus.

Les clôtures doivent présenter une hauteur minimale de 1,80 m et maximale de 2 m.

Article UA 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

12.2 - Exceptions :

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

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

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

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

- Résidences-service ou résidences « senior » :

- 2 emplacements pour 3 logements pour les résidences non médicalisées,
- 1 emplacement pour 3 logements pour les résidences médicalisées,

A ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente. »

12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

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

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

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

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux, et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

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

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

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

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues. Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations de constructions réalisées sur des terrains de plus de 2 000 m², 10 % au moins de la superficie de ces terrains doivent être traités en espaces verts plantés d'un seul tenant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques, d'inondation, d'affaissement de terrains dus à la dissolution du sel et la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, s'ils sont temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

Les transformations ou extensions des bâtiments à usage agricole, industriel et à usage d'entrepôts, limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date de la présente révision.

Les abris de jardin à raison d'un abri par unité foncière ou unité de jardinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

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

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

Les accès des riverains sur la RD 400 et la RD 112 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

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

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

4.5. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1 – Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Le long des chemins piétonniers, toute construction doit être implantée à 3 m minimum de l'axe du chemin.

6.2 – Exceptions :

Les constructions d'une emprise maximale de 20 m² ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou au recul du domaine public

Les modifications et extensions apportées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respecteraient pas les règles énoncées dans les paragraphes précédents peuvent s'implanter à l'alignement de ces mêmes constructions.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1 – Règles générales :**

Toute construction doit être implantée en limite ou en recul de la limite séparative. En cas de recul, celui-ci devra être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

7.2 – Exceptions :

Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 m doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sera de 4 mètres.

Pas de prescription concernant l'implantation des abris de jardin et des piscines.

Article UC 9 : Emprise au sol

Un seul abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 12 m² est admis par unité foncière ou unité de jardinage (dans le cas des jardins communaux).

Pas de prescription pour les autres types de construction.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 – Règles générales :****Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,80 m.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCa :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 9 m au faîtage mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

Dans le secteur UCa :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 7 m au faîtage mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

10.2 – Exceptions :

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

Article UC 11 : Aspect extérieur**11.1 -**

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

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

11.2 - murs - enduits - coloration

Les matériaux de type agglos, briques creuses,... destinés à être habillés ne pourront rester nus.

11.3 - clôtures

La hauteur des clôtures (hors haies végétales) ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Article UC 12 : Stationnement**12.1 - Extensions de constructions existantes :**

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

12.2 - Exceptions :

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

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

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

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux établissements commerciaux et artisanaux :

- . 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

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

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

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

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

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

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

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

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues. Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m² doivent être plantées.

Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

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

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

Les abris de jardin à raison d'un abri par unité foncière ou unité de jardinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

Les accès des riverains sur la RD 400 et la RD 126 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

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

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

4.5. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 – Règles générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Toute construction doit être implantée à plus de 3 m de l'axe des voies vertes.

6.2 – Exceptions :

Les modifications et extensions apportées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respecteraient pas les règles énoncées dans le paragraphe 6.1 peuvent s'implanter à l'alignement de ces mêmes constructions.

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

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

7.1 – Règles générales :

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 – Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être de 4 mètres minimum.

Pas de prescription concernant l'implantation des abris de jardins.

Article UD 9 : Emprise au sol

Un seul abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 12 m² est admis par unité foncière ou unité de jardinage (dans le cas des jardins communaux).

Pas de prescription pour les autres types de construction.

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 15 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère mesuré par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,80 m.

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

Article UD 11 : Aspect extérieur**11.1 -**

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

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

11.2 - murs - enduits - coloration

Les matériaux de type agglos, briques creuses,... destinés à être habillés ne pourront rester nus.

Article UD 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

12.2 - Exceptions :

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

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

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

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux établissements commerciaux et artisanaux :

- . 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

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

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

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

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

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

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

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

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues. Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m² doivent être plantées.

Une superficie au moins égale à 50 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage commercial, artisanal et industriel.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de plus de dix places.
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les parcs d'attractions.
- Les piscines.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

Les entrepôts liés aux constructions et installations admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

Les accès des riverains sur la RD 400 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux **4.1 - Eau potable :**

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

4.2 - Eaux usées :

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au

réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

4.5. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de l'alignement.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les constructions à s'implanter au-delà de la marge de recul fixée le long du ruisseau du Frahaut.

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

Pas de prescription.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article UE 11 : Aspect extérieur

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

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

Article UE 12 : Stationnement**12.1 - Extensions de constructions existantes :**

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

12.2 - Exceptions :

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

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

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

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux établissements commerciaux et artisanaux :

- . 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface hors œuvre nette,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

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

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

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

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

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

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

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

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés, plantés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

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

Article UR 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts de toute nature ;
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;

Article UR 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

Les accès des riverains sur la RD 400 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, est soumise aux conditions suivantes :

Elles doivent présenter une largeur minimale (chaussée et trottoirs compris) :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens,
- de 8 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

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

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UR 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 - Eaux usées :

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

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

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce dernier cas, ils devront être posés sur façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

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

4.5. - Déchets :

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeubles à usage collectif pour lesquels un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité, y compris sur l'espace public.

Article UR 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

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

A l'exception du transbordeur et des portiques existants, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite du domaine public.

Pour les constructions édifiées au droit de l'emplacement réservé n°9, un surplomb de 1,80 m sur l'espace public est autorisé à partir d'une hauteur de 4 m à compter du sol naturel.

Les constructions en sous-sol à usage privatif de stationnement, caves et locaux techniques sous l'assiette des voies et emprises publiques sont autorisées, sous réserve d'intervention préalable de modalités juridiques créant des régimes de propriété appropriés.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul.

En cas de d'implantation en recul, le retrait à observer doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

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

Pas de prescription.

Article UR 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UR 10 : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions, mesurée par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation, ne doit pas dépasser 25 m.

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

Article UR 11 : Aspect extérieur

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

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

consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Article UR 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

12.2 - Exceptions :

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

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

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

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux établissements commerciaux et artisanaux :

- . 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1^{er} degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2^{ème} degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

- Etablissements paramédicaux, résidences-services ou résidences « senior » (médicalisées ou non), ainsi que les foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :

- . 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

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

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

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

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux, résidences-services ou résidences « senior » (médicalisées ou non), ainsi que les foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher

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

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

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

Article UR 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UR 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation et par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

En outre dans le secteur UXc

- Les constructions à usage d'habitation

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

- Les extensions ou transformations ne dépassant pas 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette avant travaux des constructions à usage d'habitation indépendantes des activités en place, à condition que la présence de ces constructions soit antérieure à la présente révision.

En outre, dans le secteur UXa :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

En outre dans le secteur UXb :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UX 3 : Accès et voirie****3.1 - Accès :**

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

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

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

Les accès des riverains sur la RD 400 et la RD 112 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :**Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXa, UXb et UXc :**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Elles doivent présenter une largeur minimale (chaussée et trottoirs compris) :

- de 10 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
- de 8 mètres dans le cas de voies privées communes.

Dans le secteur UXa :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur UXb et UXc:

Pas de prescription.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux**4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 - Eaux usées :

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

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

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades ou sur chemins de câble dans les établissements industriels. Dans

ces derniers cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

4.5. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Règles générales :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 21 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

A défaut de prescription reportée sur le document graphique, les constructions, installations ou dépôts devront être implantées à 6 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique.

6.2 – Exceptions :

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

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

7.1 - Règles générales :

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

Toute construction, installation ou dépôt doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n° 8 oblige les constructions à s'implanter au-delà de la marge de recul.

Dans le secteur UXa :

Toute construction, installation ou dépôt doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

7.2 – Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sera de 5 m. Cette distance peut être ramenée à 3,50 m pour les constructions et installations d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Dans le secteur UXa :

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sera de 3 m.

Article UX 9 : Emprise au sol Pas de prescription.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXb et UXc :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 15 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

Cette règle ne fait pas obstacle à des dépassements de hauteur rendus nécessaires par les caractéristiques techniques des constructions ou des installations.

Dans le secteur UXb et UXc :

Pas de prescription.

Article UX 11 : Aspect extérieur

11.1 – Dispositions générales :

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

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

11.2. - Dépôts et aires de stockage :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXb et UXc:

Les plans des installations doivent être étudiés de manière à soustraire à la vue les dépôts et aires de stockage qui doivent être, en outre, masqués par des plantations à feuillage persistant.

Dans le secteur UXb et UXc :

Pas de prescription.

11.3. - Clôtures :

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

Les clôtures de treillis métallique peuvent être doublées d'éléments végétaux persistants formant écran.

Article UX 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

12.2 - Exceptions :

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

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

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

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface hors œuvre nette,

- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

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

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

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

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,

- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

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

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

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

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXb et UXc:

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés, plantés et entretenus.

Une superficie au moins égale à 15 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les surfaces de toitures végétalisées sont comprises dans le calcul de ce taux.

Les dépôts et aires de stockage seront masqués par des haies à feuillage persistant.

Dans le secteur UXb et UXc:

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AUX

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article 2 AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 AUX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

Article 2 AUX 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2 AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les constructions et installations admises peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul du domaine public.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Article 2 AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 2 AUX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2 AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2 AUX 11 : Aspect extérieur des constructions

Pas de prescription.

Article 2 AUX 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article 2 AUX 13 : Espaces verts et plantations

Pas de prescription.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2 AUX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 3 AU

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article 3 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

Article 3 AU 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 3 AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 3 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations admises peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul du domaine public.

Article 3 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Article 3 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 3 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 3 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 3 AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Pas de prescription.

Article 2 AUX 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article 3 AU 13 : Espaces verts et plantations

Pas de prescription.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'affaissement de terrain dus à la dissolution du sel et la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voiries

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD 400 et la RD 112 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Article A 4 : Desserte par les réseaux4.1 - Eau potable

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

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

4.2 - Eaux usées

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

4.3 - Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 21 m par rapport à l'axe des routes départementales et de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les extensions et transformations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas l'alinéa précédent sont autorisées dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les extensions et transformations des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière révision du PLU dont l'implantation ne respecte pas le premier alinéa sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

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

Pas de prescription.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les autres constructions autorisées ne devront pas excéder 12 mètres au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux à l'exception des structures verticales (silo, réservoir d'eau, pylône, ...).

Article A 11 : Aspect extérieur Pas de prescription.**Article A 12 - Stationnement des véhicules**

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article 1 N 2.

Article 1 N 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

Les abris de jardin à raison d'un abri par unité foncière ou unité de jardinage ;

Les aires de jeux et de sports, les constructions et installations sportives ;

Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à la réalisation de ces équipements ;

En outre, dans le secteur 1 Na :

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif, de restauration ou d'hébergement hôtelier en lien avec la vocation du château de Montaigu.

En outre, dans le secteur 1 Nh :

Les travaux confortatifs et les extensions d'une superficie inférieure ou égales à 25 % de la surface de plancher existante des constructions à usage principal d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

3.2 - Voirie :

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme des voies à double sens : 9,50 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme des voies à sens unique : 7 mètres.

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

Un demi-tour présentant un rayon d'au moins 15 m doit être aménagé en fond d'impasse.

Article 1 N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 - Eaux usées :

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

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

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article 1 N 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article 1 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

A défaut de prescriptions graphiques, les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 m de l'axe des voies automobiles publiques ou privées et 21 m de l'axe des routes départementales.

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

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

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, à défaut d'être construit en limite séparative, toute construction doit observer un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

Article 1 N 9 : Emprise au sol

Un seul abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 6 m² est admis par unité foncière ou unité de jardinage (dans le cas des jardins communaux).

Pas de prescription pour les autres types de construction.

Article 1 N 10 : Hauteur des constructions**10.1 – Règles générales :****Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,80 m.

En outre, dans le secteur 1 Nh :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 8 m au faîtage mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

10.2 – Exceptions :

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

Article 1 N 11 : Aspect extérieur

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

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

Article 1 N 12 : Stationnement des véhicules**Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs 1 Na et 1Nh :**

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

Dans les secteurs 1 Na et 1 Nh :**12.1 - Extensions de constructions existantes :**

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

12.2 - Exceptions :

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

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**12.4 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les

espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

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

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, SERVICES, COMMERCE :

- . 1 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- IMMEUBLE COMPORTANT DES SALLES DE REUNIONS, DE SPECTACLES, DE CONFERENCES, ETC.:

- . 2 emplacements pour 10 places.

- HOTELS ET RESTAURANTS :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour les établissements du 2ème degré.

12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

12.7 - Cas particuliers :

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation, par des risques d'affaissement de terrain dus à la dissolution du sel et par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article 2 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article 2 N 2.

Article 2 N 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;

Le stockage des matériaux liés à l'exploitation des carrières et gravières ;

Les affouillements et exhaussements liés à l'exploitation des carrières et gravières ;

Le stockage de déchets et d'effluents industriels liés à l'activité de la soudière ;

Les abris de jardin à raison d'un abri par unité foncière ou unité de jardinage ;

Les aires de jeux et de sports, les constructions et installations sportives ;

Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

En outre, dans le secteur 2 Na :

Les travaux confortatifs et les extensions d'une superficie inférieure ou égales à 25 % de la surface de plancher existante des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

3.2 - Voirie :

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme des voies à double sens : 9,50 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme des voies à sens unique : 7 mètres.

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

Un demi-tour présentant un rayon d'au moins 15 m doit être aménagé en fond d'impasse.

Article 2 N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 - Eaux usées :

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

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

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article 2 N 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

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

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

A défaut de prescriptions graphiques, les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 m de l'axe des voies automobiles publiques ou privées et 21 m de l'axe des routes départementales.

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

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

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, à défaut d'être construit en limite séparative, toute construction doit observer un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

Article 2 N 9 : Emprise au sol

Un seul abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 6 m² est admis par unité foncière ou unité de jardinage (dans le cas des jardins communaux).

Pas de prescription pour les autres types de construction.

Article 2 N 10 : Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 2Na :

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,80 m.

Dans le secteur 2 Na :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 8 m au faîtage mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

Article 2 N 11 : Aspect extérieur

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

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux

pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Article 2 N 12 : Stationnement des véhicules

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 2 Na :

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

Dans le secteur 2 Na :

12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

12.2 - Exceptions :

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

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

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

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

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, SERVICES, COMMERCE :

- . 1 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- IMMEUBLE COMPORTANT DES SALLES DE REUNIONS, DE SPECTACLES, DE CONFERENCES, ETC.:

- . 2 emplacements pour 10 places.

- HOTELS ET RESTAURANTS :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour les établissements du 2ème degré.

12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

12.7 - Cas particuliers :

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

Article 2 N 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.