

métropole  
Grand Nancy

ville de  
**Maxéville**

Source : [www.leuropevueduciel.com](http://www.leuropevueduciel.com)

PLAN LOCAL D'URBANISME

# *Maxéville*

Règlement

MODIFICATION  
SEPTEMBRE 2019

 **SCALEN** AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

Les Ateliers du Bras Vert, 49 boulevard d'Austrasie, CS 20516, 54008 NANCY Cedex • Tél. : 03 83 17 42 00 / Fax : 03 83 17 42 20 • [www.agencescalen.fr](http://www.agencescalen.fr)

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - Dispositions générales</b> .....	5
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	11
Chapitre 1 : Zone UA .....	13
Chapitre 2 : Zone UB .....	23
Chapitre 3 : Zone UC .....	33
Chapitre 4 : Zone UD .....	41
Chapitre 5 : Zone UE .....	49
Chapitre 6 : Zone UF .....	57
Chapitre 7 : Zone UR .....	65
Chapitre 8 : Zone UX .....	71
Chapitre 9 : Zone UY .....	79
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	87
Chapitre 1 : Zone 1 AU .....	89
Chapitre 2 : Zone 1 AUA .....	97
Chapitre 3 : Zone 1 AUC .....	105
Chapitre 4 : Zone 1 AUD .....	105
Chapitre 5 : Zone 1 AUE .....	111
Chapitre 6 : Zone 1 AUP .....	119
Chapitre 7 : Zone 1 AUV .....	123
Chapitre 8 : Zone 1 AUX .....	127
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles</b> .....	139
Chapitre 1 : Zone 1 N .....	141
Chapitre 2 : Zone 2 N .....	147



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



## **Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MAXEVILLE.

## **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 ».

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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA** correspond à la partie centrale de la commune. Cette zone comporte deux secteurs : UAa et UAb.
- **La zone UB**, zone d'habitat plus récente autour du centre ancien. Cette zone comporte deux secteurs : UBa et UBb.
- **La zone UC** correspond au quartier d'habitation homogène des cités Solvay.
- **La zone UD** correspond aux quartiers d'habitat collectif des « Aulnes » et de Champ Le Bœuf. Cette zone comporte un secteur : Uda et un secteur UDb.
- **La zone UE** correspond à une zone d'équipements collectifs et de loisirs. Cette zone comporte un secteur : UEa.
- **La zone UF** correspond au quartier des « Folies ».
- **La zone UR** correspondant au secteur de renouvellement urbain de l'îlot « Eugène Vallin / Jean Jaurès »
- **La zone UX** correspond aux zones à usage d'activités inscrite sur le Plateau. Cette zone comporte deux secteurs : UXa et UXb.
- **La zone UY** correspond aux zones à usage d'activités inscrite dans la vallée de la Meurthe. Cette zone comporte un secteur : UYa

## **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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **La zone 1 AU**, est une zone d'urbanisation future dans la partie ancienne de la commune.
- **La zone 1 AUA**, recouvre le quartier « sous l'ancienne église » à vocation d'habitat résidentiel à dominante individuelle.
- **La zone 1 AUC**, est particulièrement destinée à accueillir des espaces verts aménagés ainsi que des installations et équipements de loisirs, sportifs et culturels qui en sont les compléments ou les accessoires.
- **La zone 1 AUD** est destinée à accueillir un tissu urbain mixte.
- **La zone 1 AUE** est une zone d'urbanisation future à vocation de loisirs.
- **La zone 1 AUP** est particulièrement destinée à accueillir un centre pénitentiaire ainsi que tous les constructions, équipements et installations qui y sont liés.
- **La zone 1 AUV** est une zone particulièrement destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi qu'à la construction de tous les équipements et installations qui la composent.
- **La zone 1 AUX** correspond au parc d'activités Saint Jacques II.

### **3 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV 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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- **La zone 1 N** : Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée qui n'a pas vocation à être urbanisée au-delà de l'urbanisation qu'elle peut présenter. Cette zone comporte un secteur : 1 Na
- **La zone 2 N** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qui a vocation à protéger les espaces non urbanisés de rétention des crues de la Moselle. Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée. Cette zone comporte un secteur : 2 Na.

### **Article 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1

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

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque de mouvements de terrain et d'affaissement minier. 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 UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelée à l'exception de ceux, temporaires, liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de caravanes et les terrains de camping.

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

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage de production industrielle et artisanale dans la limite de 500 m<sup>2</sup> 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.

**En outre, dans le secteur UAa :**

- Les modifications, extensions, adjonctions, intégrées ou non, sur les constructions à usage d'entrepôt existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

## **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 en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur le chemin de halage du canal de la Marne au Rhin.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction construite à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie (garage, ...).

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement, les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5 %.

#### **3.2 - Voirie**

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

- Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :
  - de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
  - de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.
- Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une surface de manœuvre suffisante afin de permettre aux véhicules privés et à ceux 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 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

**Article UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

**Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1 -**

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

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.

Dans le secteur UAa :

La façade d'une construction doit être implantée soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait sans, toutefois, être implantée à plus de 4 mètres comptés à partir de l'alignement,

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, l'implantation de la façade se fera soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait sans, toutefois, être implantée à plus de 20 mètres comptés à partir de l'alignement. Les opérations mixtes comportant des habitations ne rentrent pas dans ce cas de figure, sauf si les logements prévus sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments d'activités.

**6.2 -**

Lorsqu'une construction est déjà établie tel qu'il est indiqué au paragraphe 6.1, il est possible d'établir une construction en 2<sup>ème</sup> rang à condition de respecter les dispositions de l'article 8.

**6.3 -**

Les constructions d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> de planchers ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt général, peuvent s'établir à l'alignement ou en retrait du domaine public.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

**7.1 -**

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement des voies automobiles publiques, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée ( $L \geq H/2$ ) à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

## 7.2 -

Au-delà de cette distance de 20 mètres, toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée ( $L \geq H/2$ ) à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Pas de prescription.

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

#### 10.1 - Hauteur absolue :

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

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur UAb :

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas ne doit pas dépasser 14 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 18 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les réservoirs, clochers, cheminées et autres structures verticale de même nature, ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il en va de même pour des aménagements rendus obligatoires par la réglementation pour l'accueil des handicapés et de la sécurité incendie dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

#### 10.2 - Hauteur relative :

Face à l'alignement d'une voie automobile ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé ( $H \leq L$ ).

Lorsqu'une construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable en bordure de la voie la plus large s'applique également en bordure de la voie la plus étroite, sur une longueur qui n'excède pas deux fois la largeur de celle-ci.

## **Article UA 11 : Aspect extérieur**

### **11.1 - Façades - ouvertures**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Chacune des façades de plus de 20 m de longueur dont les modes de composition sont fondés sur la répétition systématique d'un élément unique sont interdites.
- Les percements en façade sur rue doivent conserver les caractéristiques de ceux existants (unité dans la composition des formes, dispositions et proportions).

### **11.2 - Toiture - volume**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les bâtiments situés en front de rue, 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 condition qu'il assure la continuité des toitures. Cela autorise également, pour ce cas précis, une pente et une allure de toiture différente permettant d'établir la continuité avec une maison voisine ou de ramener le faîtage dans l'alignement général.
- Les matériaux de toiture autorisés ont l'aspect de la tuile et présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.
- La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

### **11.3 - Murs - enduits - coloration**

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

Les murs de clôtures implantés sur l'alignement du domaine public dont la longueur excède 20 m doivent faire l'objet d'un traitement architectural destiné à éviter toute uniformité (choix des matériaux, couleur, décrochements, etc.).

## **Article UA 12 : Stationnement**

### **12.1 - Extensions de constructions existantes :**

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

### **12.2 - Exceptions :**

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

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

A la date de mise en service de la ligne 2 de transport en commun en site propre, la minoration des normes de stationnement s'appliquera de la manière suivante : Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, 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 le règlement de zonage du PLU.

### **12.5 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :**

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

- Constructions à usage de bureaux :

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

- Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- 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.

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.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

### **12.7 – Normes générales :**

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations de constructions réalisées sur des unités foncières de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

## CHAPITRE 2

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

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation, par des mouvements de terrain et d'affaissement minier. 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 UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelée à l'exception de ceux, temporaires, liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de caravanes et les terrains de camping.

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

- Les constructions à usage de production industrielle et artisanale (dans la limite de 500 m<sup>2</sup> 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.

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

##### **Article UB 3 : Accès et voirie**

###### **3.1 - Accès :**

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

fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction construite à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie (garage, ...).

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

- Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :
  - de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
  - de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.
- Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une surface de manœuvre suffisante afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **Article UB 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

#### 6.1 –

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

Le long des voies automobiles publiques, toute façade d'une construction d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup> doit être implantée :

- à l'alignement du domaine public rue de la République, rue du Général Leclerc et rue Gambetta prolongée entre les numéros 119 et 143 bis,

- à l'alignement des constructions déjà existantes dans les rues Patton, Lyautey, du Grand Sauvoy, Charcot, Ferry III, Raymond Denauds, Cugnot, de la Meurthe, du Clos des Moines et allée David,
- dans une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement rue de l'Orne et dans les allées de l'Othain, du Woigot, de l'Alzette ainsi que place de l'Alzette et square du Woigot.
- avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement du domaine public dans les autres cas.

#### Dans le secteur UBb :

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, comme au droit des cheminements piétons.

#### 6.2 –

Lorsqu'une construction est déjà établie tel qu'il est indiqué au paragraphe 6.1, il est possible d'établir une construction en 2<sup>ème</sup> rang à condition de respecter les dispositions des articles UB 8 et UB 9

#### 6.3 –

Les constructions d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou au recul du domaine public.

Les modifications et extensions apportées aux constructions existant à la date d'approbation de la présente révision 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.

#### 6.4 –

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

Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.

### **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées communes, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H / 2$ ) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 m.

Au-delà de la bande de 20 m visée précédemment, tout point de toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H / 2$ ) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 m.

- Dans le secteur UBa :

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H / 2$ ) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 m.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

**Article UB 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions**

10.1 - Hauteur absolue :

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

- La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les réservoirs, clochers, cheminées et autres structures verticale de même nature, ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il en va de même pour des aménagements rendus obligatoires par la réglementation pour l'accueil des handicapés et de la sécurité incendie dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur UBb :

- La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 16 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

## 10.2 - Hauteur relative :

### Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBb :

Face à l'alignement d'une voie automobile ou privée commune, la hauteur de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé ( $H \leq L$ ).  
Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable en bordure de la voie la plus large s'applique également en bordure de la voie la plus étroite, sur une longueur qui n'excède pas deux fois la largeur de celle-ci.

### Dans le secteur UBb :

Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur**

Pas de prescription.

## **Article UB 12 : Stationnement**

### 12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

### 12.2 - Exceptions :

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

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 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.

#### 12.5 - Normes générales :

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.

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

- Constructions à usage de bureaux :

- . 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre jusqu'à 500 m<sup>2</sup>. Au-delà, il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente.

- Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

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

- 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.

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.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

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

## NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.7 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol d'un seul tenant en UBb supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées.

Pour les opérations de constructions réalisées sur des unités foncières de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.



## CHAPITRE 3

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque de mouvements de terrain. 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 industriel.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions.
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
  - les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelée à l'exception de ceux, temporaires, liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de caravanes et les terrains de camping.

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

Pas de prescription.

## **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 en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction construite à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie (garage, ...).

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.- Voiries**

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

- Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :
  - de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
  - de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.
- Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

### **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 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

Le long des voies automobiles publiques, toute construction doit être implantée :

- à 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public ;
- à l'alignement ou en recul de la rue Solvay.

### **Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter les caractéristiques d'implantation des constructions existantes.

### 7.1 - Marges latérales :

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies publiques. En cas de recul, la distance à observer par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à 1,40 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles situées à l'extrémité sud de la zone.

### 7.2 - Marge de fond de l'unité foncière :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite de fond d'unité foncière et à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) sans pour autant que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 3 mètres de hauteur absolue qui peuvent s'implanter en limite de fond d'unité foncière.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles situées le long de la rue Ramstein-Miesenbach.

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

#### 10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cette règle de hauteur ne concerne pas les réservoirs, clochers, cheminées et autres structures verticale de même nature, ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il en va de même pour des aménagements rendus obligatoires par la réglementation pour l'accueil des handicapés et de la sécurité incendie dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

#### 10.2 - Hauteur relative :

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé ( $H = L$ ).

**Article UC 11 : Aspect extérieur**

- Pour les constructions principales, les matériaux de toiture autorisés doivent avoir l'aspect de la tuile et présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.
- La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.
- Les percements en façade sur rue des constructions à usage d'habitation doivent conserver les caractéristiques dominantes de ceux existants sur les constructions de la zone (composition de la façade et proportions).

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

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

**12.2 - Exceptions :**

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

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

- Constructions à usage de bureaux :

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

- Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- 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.

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.

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.





## CHAPITRE 4

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

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation et par des mouvements de terrain. 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 UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions.
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de caravanes et les terrains de camping.

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

Les installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m à caractère temporaire et liés aux constructions autorisées.

#### **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 en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 4 mètres.

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

- Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :
  - . de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
  - . de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.
- Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire 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 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

### **Article UD 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.

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, de changement de destination ou de reconstruction après sinistre des immeubles existants.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou au recul du domaine public.

Les garages et annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport au domaine public.

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

## 7.1-

Dans l'ensemble de la zone UD en dehors du secteur UDb :

Les constructions ou installations peuvent s'implanter sur limite séparative.

En cas de retrait, elles doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Dans le secteur UDb :

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 7 m par rapport aux limites séparatives.

## 7.2 -

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, de changement de destination ou de reconstruction après sinistre des immeubles existants.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UDb :

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 11 mètres.

**Article UD 9 : Emprise au sol**

## 9.1-

Pas de prescription en dehors du secteur UDb où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

9.2-

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, de changement de destination ou de reconstruction après sinistre des immeubles existants.

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

10.1 -

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDa et UDb :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 niveaux.

Dans le secteur UDa :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 5 niveaux.

Dans le secteur UDb :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage.

10.2 -

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, de changement de destination ou de reconstruction après sinistre des immeubles existants.

Ces règles de hauteurs ne concernent pas les réservoirs, clochers, cheminées et autres ouvrages de même nature ainsi que les structures nécessaires aux services d'intérêt général. Il en va de même pour les dispositifs liés à la production de bioénergie comme pour les aménagements rendus obligatoires par la réglementation pour l'accueil des handicapés et la sécurité incendie.

### **Article UD 11 : Aspect extérieur**

Pas de prescription.

### **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 superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 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.

### 12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

#### - Constructions à usage de bureaux :

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

#### - Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- 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.

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.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

12.7 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

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

- Dans l'ensemble de la zone UD :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées.

Pour les opérations de constructions réalisées sur des unités foncières de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

- Dans le secteur UDb :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 m par rapport aux Espaces Boisés Classés mentionnés au plan de zonage.

Une superficie au moins égale à 25 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

## CHAPITRE 5

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un de mouvements de terrain et d'affaissement minier. 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 industriel et artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées.

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

- Les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de bureaux et de services se rapportant aux activités de loisirs présentes sur la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les exhaussements et affouillements du sol à caractère temporaire et liés aux constructions autorisées dans la zone.

##### **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :**

- 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 II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **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 en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 4 mètres.

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

- Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :
  - . de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
  - . de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.
- Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire 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 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou au recul du domaine public.

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

Les constructions ou installations peuvent s'implanter sur limite séparative.

En cas de retrait, elles doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ou de l'installation ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des limites séparatives.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

**Article UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

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

Pas de prescription.

Dans le secteur UEa :

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage.

**Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions**

Pas de prescription.

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

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

## 12.2 - Exceptions :

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

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

## 12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 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.

### 12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

#### - Constructions à usage de bureaux :

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

- Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

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

**NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

12.7 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

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

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

Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.



## CHAPITRE 6

### REGLEMENT APPLICABLE LA ZONE UF

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque de mouvements de terrain. 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 UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel et artisanal ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières ;

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m,
  - les dépôts toute nature.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les constructions d'habitation légères de loisirs.

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

- Les constructions à usage de bureaux sous réserve que leurs conditions de fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

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

### **Article UF 3 : Accès et voirie**

#### 3.1. -

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction construite à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie (garage, ...).

Aucune unité foncière ne doit avoir plus d'un accès automobile sur chacune des voies qui la dessert.

La pente des accès aux garages ne sera pas supérieure à 15 %.

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

#### 3.2 - Voirie :

Les voies en impasse seront dotées d'un dispositif permettant le retournement des véhicules.

### **Article UF 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 2 000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

A défaut d'indication graphique, le long des voies publiques ouvertes à la circulation publique, toute construction principale doit s'implanter avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé ou par rapport aux chemins piétons.

Les constructions annexes ou les extensions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé ou par rapport aux chemins piétons.

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

A défaut d'indication graphique, la construction est autorisée sur une limite séparative à condition que par rapport à l'autre limite séparative, un recul minimum de 3 m soit respecté. Néanmoins, cette dernière condition ne s'applique aux constructions dont la façade présente une longueur inférieure à 9 m.

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

Pas de prescription.

**Article UF 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article UF 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m au faîtage mesurés au point le plus bas du polygone d'implantation du terrain naturel pour les parcelles situées à l'Ouest de la rue A. Briand et par rapport au point le plus haut d'implantation du terrain naturel pour les parcelles situées à l'Est de la rue A. Briand.

Il en va de même pour des aménagements rendus obligatoires par la réglementation pour l'accueil des handicapés et de la sécurité incendie dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

**Article UF 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie du projet, la tenue générale, l'harmonie de l'ensemble de l'opération et les caractéristiques du site avoisinant.

Les murs de matériaux à enduire laissés bruts sont interdits.

**11.1 - Matériaux :**

Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les compose.

A défaut d'enduits sable - chaux, il peut y être substituer des peintures ou des enduits du commerce dont le coloris doit être choisi dans des gammes de beige, à l'exclusion d'enduits trop clairs ou trop sombres.

### 11.2 - Position des niveaux :

Côté voirie, les buttes ou terre-pleins autour des bâtiments en saillie par rapport au sol avoisinant sont interdits. Sont considérés comme butte ou terre-plain, toute surélévation de plus de un mètre côté Est. Tout escalier extérieur de plus de sept hauteurs de marches en une ou plusieurs volées sont interdits.

Les buttes ou terre-plain sont interdits côté Ouest de la voirie principale.

### 11.3 - Toiture :

Les toitures des constructions principales doivent présenter au minimum 2 pans. Elles peuvent être symétriques ou asymétriques. Les accidents de toiture sont autorisés (frontons, découpes, lucarnes, prises de lumière) et doivent, d'une manière générale, participer à la composition d'ensemble de la façade, du pignon ou de l'angle façade-pignon.

Les matériaux de toiture doivent être préférentiellement en tuile présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle.

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée. Ces dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies ci-dessus pour les toitures.

### 11.5 - Sens du faîtage :

A l'exception des parcelles riveraines de l'allée des Folies, le faîtage principal des constructions doit présenter la même orientation que l'axe de la rue A. Briand.

### 11.6 - Clôtures sur voirie et emprises publiques :

Les clôtures peuvent être pleine ou à claire voie. Leur hauteur ne doit pas excéder un mètre.

## **Article UF 12 : Stationnement**

### 12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

### 12.2 - Exceptions :

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

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

- Constructions à usage de bureaux :

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

- Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- 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.

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, il est procédé à un examen particulier.

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

### **Article UF 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux conditions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations de constructions réalisées sur des unités foncières de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

## CHAPITRE 7

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation, par des mouvements de terrain et d'affaissement minier. 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 UR 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelée à l'exception de ceux, temporaires, liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de caravanes et les terrains de camping.

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

Les constructions à usage de production artisanale (dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

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

#### **SECTION II - CONDITIONS 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 en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction construite à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie (garage, ...).

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

- Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :
  - de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
  - de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.
- Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une surface de manœuvre suffisante afin de permettre aux véhicules privés et à ceux 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

### **Article UR 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.

Le long des voies automobiles publiques, toute construction doit être implantée à l'alignement ou en recul. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à 5 m.

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

Les constructions peuvent être implantées en continuité ou non des limites séparatives. En cas de recul, la distance à observer doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3m.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article UR 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article UR 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur absolue des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**Article UR 11 : Aspect extérieur**

Pas de prescription.

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

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

**12.2 - Exceptions :**

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

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après : ce nombre est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

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 à usage d'habitation :**

- . 1,5 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Les aires de stationnement automobile devront être réalisées dans l'emprise des bâtiments. Il pourra être admis que 15% des places soient réalisées en surface, sur des espaces non imperméables.

#### **- Constructions à usage de bureaux :**

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

#### **- Constructions 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 :**

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **- Etablissements industriels et artisanaux :**

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **- Etablissements industriels :**

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- 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.

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.

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**

12.7 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

## CHAPITRE 8

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

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque de mouvements de terrain. 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 UX 1 : Occupations et utilisation du sol interdites**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de caravanes et de camping ainsi que le stationnement de caravanes isolées.

**Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXa et UXb :**

- Les constructions à usage hôtelier.

**Dans les secteurs UXa et UXb :**

Les installations et travaux divers suivants :

- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

##### **Article UX 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 installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.
- Les aires de jeux et de sports liées aux activités existantes et autorisées.

## **SECTION II - 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 en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 4 mètres.

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

Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :

- de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
- de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.

Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait du domaine public.

**Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7.1 -**

- Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXa et UXb :

Les constructions et installations doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 5 m.

- Dans les secteurs UXa et UXb :

Les constructions ou installations peuvent s'implanter sur limite séparative.

En cas de retrait, elles doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ou de l'installation ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

**7.2 -**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

**Article UX 9 : Emprise au sol**

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

- Dans le secteur UXb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

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

- Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXa et UXb :

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

- Dans le secteur UXa :

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 20 mètres au faîtage.

- Dans le secteur UXb :

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 22 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les réservoirs, clochers, cheminées et autres structures verticales de même nature.

Elles ne font pas obstacle à des dépassements de hauteur rendus nécessaires par les caractéristiques techniques des bâtiments ou des installations. Il en va de même pour des aménagements rendus obligatoires par la réglementation pour l'accueil des handicapés et de la sécurité incendie dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

10.2. - Hauteur relative

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé ( $H \leq L$ ).

**Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, agglomérés,...) est interdit.

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

**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 superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 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.

### 12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

- Constructions à usage de bureaux :

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

- Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements industriels et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

12.7 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

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

Les surfaces libres de toute occupation seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées.

Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'origine.

## CHAPITRE 8

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation et par des mouvements de terrain. 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 UY 1 : Occupations et utilisation du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole.

- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

- Les terrains de caravanes et de camping ainsi que le stationnement des caravanes isolées.

##### **Article UY 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 constructions à usage d'entrepôt dont la présence est nécessaire au fonctionnement de la zone.

Les installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.

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

### **Article UY 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 4 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur le chemin de halage du canal de la Marne au Rhin.

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

Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :

- de 10 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
- de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.

Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article UY 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

#### 6.1 -

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

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

- Dans le secteur UYa :

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

## 6.2 -

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux visant à étendre ou à modifier une construction à usage industriel ou d'entrepôt existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ni en cas de reconstruction après sinistre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait du domaine public.

### **Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction sur limites séparatives est autorisée.

En cas de retrait, les constructions et installations doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux visant à étendre ou à modifier une construction à usage industriel ou d'entrepôt existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ni en cas de reconstruction après sinistre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

- Dans le secteur UYa :

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

**Article UY 9 : Emprise au sol**

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

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

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

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux; ne doit pas excéder 20 mètres au faitage.

- Dans le secteur UYa :

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux; ne doit pas excéder 14 mètres au faitage.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les réservoirs, clochers, cheminées et autres structures verticales de même nature.

Elle ne font pas obstacle à des dépassements de hauteur rendus nécessaires par les caractéristiques techniques des bâtiments ou des installations. Il en va de même pour des aménagements rendus obligatoires par la réglementation pour l'accueil des handicapés et de la sécurité incendie dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

**10.2. - Hauteur relative**

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé ( $H \leq L$ ).

**Article UY 11 : Aspect extérieur des constructions**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, agglomérés,...) est interdit.

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

**Article UY 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 superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 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.

### 12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

#### - Constructions à usage de bureaux :

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

#### - Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements industriels et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

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

## **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

12.7 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

### **Article UY 13 : Espaces verts et plantations**

Les surfaces libres de toute occupation seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées.

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

Pour les opérations de constructions réalisées sur des unités foncières de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE 1

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU**

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation, par des mouvements de terrain et des aléas miniers. 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 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions,
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de caravanes, les terrains de camping.

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

- Les modifications, extensions ou adjonctions sur les constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, dans la limite de 20 % de leur surface de plancher.
- Les constructions à usage d'habitation à condition que la cote d'altitude du niveau de plancher des parties habitables ne soit pas inférieure à la cote de 195,0 mètres NGF.

Les installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelée à l'exception de ceux, temporaires, liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

Sont admises à condition d'être intégrées dans une opération globale d'aménagement :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureau et de service,
- Les constructions à usage de stationnement,

Ces prescriptions ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation d'un secteur géographique est en voie d'achèvement et lorsque la partie non encore urbanisée ne permet plus de respecter ces conditions minimum.

En outre, l'opération doit être raccordable directement aux voiries et réseaux divers et ne pas laisser de terrains délaissés inconstructibles.

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

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

#### **3.1. - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction construite à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie (garage, ...).

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

Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme :

- de 8 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes destinées à devenir des voiries publiques,
- de 6 mètres dans le cas de voies privées communes.

Les voies de circulation internes à une unité foncière ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

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

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

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

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

##### **4.2. - Eaux usées**

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

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Les constructions pourront s'établir à l'alignement ou en recul du domaine public.

#### **Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'établir à l'alignement ou en recul des limites séparatives.

En cas de retrait, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L = H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

##### 10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pour autant excéder 4 niveaux.

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

## 10.2 - Hauteur relative :

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé ( $H = L$ ).

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

Pas de prescription.

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

### 12.1 - Extensions de constructions existantes :

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

### 12.2 - Exceptions :

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

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

- Constructions à usage de bureaux :
  - . 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions 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 :
  - . 7 emplacements pour 10 chambres
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements industriels :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Etablissements commerciaux :
  - . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:
  - . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.
- 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.

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.

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

## CHAPITRE 2

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUA**

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation et de mouvements de terrain. 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 1 AUA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de toute nature.

##### **Article 1 AUA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat lorsqu'elles sont attenantes ou intégrées à une construction à usage d'habitation.

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

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

###### **3.1. – Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres.

La pente des accès aux garages ne sera pas supérieure à 15 %.

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

Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres, à l'exception des voies de circulation internes à une unité foncière qui ne sont soumises à aucune prescription en matière de largeur.

Les voies en impasse seront dotées d'un dispositif permettant le retournement des véhicules.

## **Article 1 AUA 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 AUA 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent compter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement du domaine public ou de la limite de l'emplacement réservé, à l'exception des unités foncières desservies par la rue de la justice.

Dans le cas des unités foncières desservies par la rue de la Justice, les constructions doivent observer un recul de 2 à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux chemins piétons.

#### **Article 1 AUA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction est autorisée sur une limite séparative à condition que, par rapport à l'autre limite séparative, un recul minimum de 3 m soit respecté. Néanmoins, cette dernière condition ne s'applique pas si l'application de la règle conduisait à la construction d'une maison dont la façade serait inférieure à 9 m.

Concernant les fonds de parcelle, les constructions pourront s'établir à l'alignement ou en recul. En cas de retrait, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L = H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article 1 AUA 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article 1 AUA 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux; ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**Article 1 AUA 11 : Aspect extérieur**

Pas de prescription.

**Article 1 AUA 12 : Stationnement****12.1 - Extensions de constructions existantes :**

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

**12.2 - Exceptions :**

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

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

- Constructions à usage de bureaux :

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

- Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- 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.

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, il est procédé à un examen particulier.

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations de constructions réalisées sur des unités foncières de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

.



## CHAPITRE 3

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUC

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

##### Article 1 AUC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,

##### Article 1 AUC 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 équipements,
- Les modifications, transformations, extensions, apportées aux bâtiments et installations existants,

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article 1 AUC 3 : Accès et voirie

###### 3.1. - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, circulation des véhicules, cycles et piétons et doit s'adapter aux réseaux viaires existants.

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

### 3.2. - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la plate-forme doit être de 8 m minimum.

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article 1 AUC 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 AUC 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article 1 AUC 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Le long des voies existantes à modifier ou à créer ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à cet alignement.

#### **Article 1 AUC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul, mesuré en tout point (non compris balcons, terrasses non couvertes et escaliers), au moins égal à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

#### **Article 1 AUC 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, toutes superstructures techniques exclues.

N'entrent pas en compte dans l'évaluation de la hauteur, les éventuelles structures aériennes nécessaires au fonctionnement d'équipements publics ainsi que des constructions spécifiques liées aux équipements sportifs (tribunes, pylônes d'éclairage, etc.).

### **Article 1 AUC 11 : Aspect extérieur des constructions**

Le permis de construire 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.

### **Article 1 AUC 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 superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est 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 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation** :
  - . 1 emplacement par logement ;

- Constructions à usage de bureaux :

- . la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum à 10 % de la surface de plancher des locaux.

- Constructions 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 emplacements pour 6 chambres
- . 1 emplacements pour 40 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements industriels ou artisanaux :

- . la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum de 10 % de la surface de plancher des locaux.

- Etablissements commerciaux :

- . la superficie à réserver au stationnement sera de 25 % de la surface de plancher pour les commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup>. Pour les autres commerces, il est demandé 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> du surface de vente.

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré et du 2ème degré,
- . la superficie à réserver au stationnement correspondra au minimum de 10 % de la surface de plancher des locaux pour les établissements universitaires et les établissements de formation.

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

#### **Article 1 AUC 13 : Espaces verts et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres (hors constructions et accès) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer arbres, plantations et diverses parties minérales.

## CHAPITRE 4

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUD

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque de mouvements de terrain et d'affaissement minier. 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 1 AUD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les constructions d'habitation légères de loisirs.

##### **Article 1 AUD 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Pas de prescription.

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

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

###### **3.1. - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, circulation des véhicules, cycles et piétons et doit s'adapter aux réseaux viaires existants.

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

### 3.2. - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la plate-forme doit être de 8 m minimum.

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article 1 AUD 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 AUD 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article 1 AUD 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Le long des voies existantes à modifier ou à créer ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à cet alignement.

#### **Article 1 AUD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul, mesuré en tout point (non compris balcons, terrasses non couvertes et escaliers), au moins égal à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**Article 1 AUD 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur est la distance verticale mesurée depuis la cote de référence de la voirie de desserte jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, toute superstructure technique exclue. Cette hauteur, est limitée à 21 mètres au faîtage des constructions.

Les dispositions des aliénas précédents ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

**Article 1 AUD 11 : Aspect extérieur des constructions**

Le permis de construire 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.

**Article 1 AUD 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 superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

**NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES****12.4 – Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre**

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 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.

### 12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

- . 1 emplacement par logement ;

- Constructions à usage de bureaux :

- . la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum à 10 % de la surface de plancher des locaux.

- Constructions 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 emplacements pour 6 chambres
- . 1 emplacements pour 40 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements industriels ou artisanaux :

- . la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum de 10 % de la surface de plancher des locaux.

- Etablissements commerciaux :

- . la superficie à réserver au stationnement sera de 25 % de la surface de plancher pour les commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup>. Pour les autres commerces, il est demandé 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> du surface de vente.

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:

- . 1 emplacement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré et du 2ème degré,
- . la superficie à réserver au stationnement correspondra au minimum de 10 % de la surface de plancher des locaux pour les établissements universitaires et les établissements de formation.

### 12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

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

### **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

**Article 1 AUD 13 : Espaces verts et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres (hors constructions et accès) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer arbres, plantations et diverses parties minérales.



## CHAPITRE 5

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUE**

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque de mouvements de terrain et d'affaissement minier. 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 1 AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,

##### **Article 1 AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont admises que dans le cadre d'une opération globale d'aménagement :

- Les aires de jeux et de sports, les constructions à usage sportif, les parcs d'attraction.
- Les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de bureaux et de services se rapportant aux activités de loisirs présentes sur la zone.
- Les équipements de superstructures liés à des activités de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les équipements sanitaires liés à l'accueil du public,
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation des matériaux.
- Les carrières.
- Les équipements collectifs privés ou publics nécessitant d'être localisés en retrait des zones d'habitat (déchetteries,...).
- 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 II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **3.1. - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être d'une largeur minimale de 4 mètres.

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 :**

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur de la plate-forme doit être au minimum de 8 m.

### **Article 1 AUE 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 AUE 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait du domaine public.

#### **Article 1 AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations peuvent s'implanter sur limite séparative. En cas de retrait, elles doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

**Article 1 AUE 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article 1 AUE 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription.

**Article 1 AUE 11 : Aspect extérieur des constructions**

Pas de prescription.

**Article 1 AUE 12 : Stationnement des véhicules**

Pas de prescription.

**Article 1 AUE 13 : Espaces verts et plantations, espaces boisés classés**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 6

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUP

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

##### Article 1 AUP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
  - les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m,
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les constructions d'habitation légères de loisirs.

##### Article 1 AUP 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation destinées d'une part aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments et d'autre part à l'hébergement des familles de détenus,
- Les constructions et installations constituant un centre pénitentiaire,

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article 1 AUP 3 : Accès et voirie

###### 3.1. - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir au moins un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

### 3.2. - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article 1 AUP 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 AUP 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article 1 AUP 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Le long des voies existantes à modifier ou à créer ouvertes à la circulation publique, toute construction ou installation doit s'implanter à l'alignement ou en recul rapport à cet alignement.

#### **Article 1 AUP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul, mesuré en tout point (non compris balcons, terrasses non couvertes et escaliers), au moins égal à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

#### **Article 1 AUP 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pas de prescription.

#### **Article 1 AUP 11 : Aspect extérieur des constructions**

Pas de prescription.

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

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.

**Article 1 AUP 13 : Espaces verts et plantations, espaces boisés classés**

Pas de prescription.

.

## CHAPITRE 7

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUV**

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'affaissement minier. 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 1 AUV 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial, hôtelier et de restauration ;
- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m,

##### **Article 1 AUV 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des installations,
- Les constructions et installations constituant une aire d'accueil des gens du voyage,
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage,

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

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

#### **3.1. - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, circulation des véhicules, cycles et piétons et doit s'adapter aux réseaux viaires existants.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 1 AUV 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

### **Article 1 AUV 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article 1 AUV 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Le long des voies existantes à modifier ou à créer ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement.

### **Article 1 AUV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul, mesuré en tout point (non compris balcons, terrasses non couvertes et escaliers), au moins égal à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Pas de prescription.

**Article 1 AUV 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

**Article 1 AUV 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur est la distance verticale mesurée depuis la cote de référence de la voirie de desserte jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère, toute superstructure technique exclue.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, toutes superstructures techniques exclues.

N'entrent pas en compte dans l'évaluation de la hauteur, ni les éventuelles structures aériennes nécessaires au fonctionnement d'équipements publics, ni les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

**Article 1 AUV 11 : Aspect extérieur des constructions**

Le permis de construire 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.

**Article 1 AUV 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur des emplacements aménagés sur la parcelle.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les besoins en nombre d'emplacement sont déterminés par les normes propres à chaque équipement. Il est procédé à un examen particulier par l'autorité compétente.

**Article 1 AUV 13 : Espaces verts et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres (hors constructions et accès) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer arbres et plantations.

## CHAPITRE 8

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUX

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

##### Article 1 AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'activités agricoles.
- Les carrières.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m,
- les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les constructions d'habitation légères de loisirs.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs 1 AUXa:

- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

##### Article 1 AUX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureau, service et équipements d'intérêt collectif ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération globale d'aménagement.
- 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 1 AUXb :**

- Les constructions à usage d'hébergement et de restauration collective sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs présents sur la zone.

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

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

#### **3.1. - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Ils doivent être d'une largeur minimale de 4 mètres.

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 :**

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur de la plate-forme doit être au minimum de 8 mètres.

### **Article 1 AUX 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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 AUX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait du domaine public.

#### **Article 1 AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % de la superficie d'une unité foncière dont la surface est supérieure ou égale un hectare ;
- 40 % de la superficie de l'unité foncière dont la surface est inférieure à un hectare.

### **En secteur 1 AUXb :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

### **Article 1 AUX 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, calculée au dessus du point le plus bas du sol avant travaux au droit du polygone d'implantation; ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cette règle ne concerne pas les cheminées, ouvrages techniques et structures verticales de même nature.

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

### **Article 1 AUX 11 : Aspect extérieur des constructions**

Chaque bâtiment doit être implanté de telle manière que sa façade principale soit orientée sur la voie ou l'espace public de desserte. Cette façade doit être traitée en tant que façade d'entrée (porche, avancée, marquage).

Les constructions accompagnant les bâtiments principaux (petits bâtiments de stockage, locaux techniques, bâtiments de bureaux), peuvent faire exception à cette règle.

A l'intersection de deux voies, il convient de marquer l'angle des bâtiments correspondant par un traitement architectural spécifique (arrondi, pan coupé, volume, mise en oeuvre particulière des matériaux).

Aucun stockage de matériaux à ciel ouvert n'est permis. Les stockages doivent être prévus dans les bâtiments principaux ou sous forme de petits bâtiments annexes et réalisés dans les mêmes matériaux ou avec le même traitement architectural que les bâtiments principaux.

Les matériaux utilisés doivent présenter un aspect achevé et une durabilité satisfaisante dans le temps. Ainsi, les plaques de type « fibro-ciment » ondulées et les matériaux destinés à être revêtus laissés brut sont interdits.

### **Article 1 AUX 12 : Stationnement**

#### **12.1 - Extensions de constructions existantes :**

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

#### **12.2 - Exceptions :**

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

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

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

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

### **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

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

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 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.

### 12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m<sup>2</sup>, nécessaires à la manœuvre, s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

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 à usage d'habitation :

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

- Constructions à usage de bureaux :

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

- Constructions 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 :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Etablissements industriels et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> 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.

- Etablissements commerciaux :

- . 2 emplacements lorsque la surface de plancher est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécifiques:

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

.Il est demandé une superficie de 75 m<sup>2</sup> pour 10 chambres

12.6 - Cas particuliers

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.

12.7 – 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**

12.8- Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ; »

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

### **Article 1 AUX 13 : Espaces verts et plantations**

La surface minimale de terrain traité en espaces verts plantés est fixée à :

- 20 % pour les unités foncières dont la surface est supérieure ou égale un hectare,
- 30 % pour les unités foncières dont la surface est inférieure à un hectare.

Les limites latérales de parcelles longeant une voie de desserte devront faire l'objet de plantations d'arbres en alignement.

Les espaces situés devant la façade principale des bâtiments doivent faire l'objet d'un verdissement d'agrément et de représentation sous forme de surfaces engazonnées ponctuées de plantations d'ornement (fleurs, arbustes).

Les surfaces libres de toute occupation seront aménagées et entretenues.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées en espaces verts sans qu'elles puissent à elles seules en représenter la totalité.

.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE 1

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque de mouvements de terrain et d'affaissement minier. 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 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

###### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage :
  - 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,

###### **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1 Na :**

- Les constructions à usage d'habitation.

**Article 1 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions****Dans l'ensemble de la zone :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les infrastructures ainsi que les installations et équipements qui leur sont liés.
- Les installations légères et aménagements de promenades à caractère public.

**En outre, dans le secteur 1 Na :**

- Les transformations, extensions ou adjonctions limitées à 15 % de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision,
- Les terrains de caravanes et de camping,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports.

**SECTION II - 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 soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres.

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

Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres.

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

#### **Article 1 N 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait du domaine public.

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

Les constructions ou installations doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ou de l'installation ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions ( $L \geq H$ ) et jamais inférieure à 4 m.

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

Pas de prescription.

#### **Article 1 N 10 : Hauteur maximum des constructions**

##### **10.1. - Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions, calculée au dessus du point le plus bas du sol avant travaux au droit du polygone d'implantation; ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Cette règle de hauteur ne concerne pas les réservoirs, clochers, cheminées et autres structures verticales de même nature.

Elle ne fait pas obstacle à des dépassements de hauteur rendus nécessaires par les caractéristiques techniques des bâtiments ou des installations.

**Article 1 N 11 : Aspect extérieur**

Pas de prescription.

**Article 1 N 12 : Stationnement**

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

A la date de mise en service de la ligne 2 de transport en commun en site propre, la minoration des normes de stationnement s'appliquera de la manière suivante : Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, 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 le règlement de zonage du PLU.

**Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux conditions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.



## CHAPITRE 2

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N

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 2 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation
  - de bureaux et de services
  - d'hôtellerie et de restauration
  - d'activités agricoles
- Les carrières
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - 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 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

###### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales et les entrepôts qui y sont liés, à condition qu'ils soient en lien avec les activités de la voie d'eau.
- Les aires d'accueil des gens du voyage prévues par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les infrastructures ainsi que les installations et équipements qui leur sont liés.

- Les installations légères et aménagements de promenades à caractère public.
- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à la réhabilitation paysagère.

**En outre, dans le secteur 2 Na :**

- Les abris de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface et de 3 mètres de hauteur absolue.

## **SECTION II - 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 soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3 mètres.

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

Elles doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres.

En cas de création de voies en impasse, une placette de retournement doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **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 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit 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 réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

### **Article 2 N 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

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

Le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.  
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait du domaine public.

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

Les constructions ou installations doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ou de l'installation ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions ( $L \geq H$ ) et jamais inférieure à 4 m.

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

Pas de prescription.

**Article 2 N 10 : Hauteur maximum des constructions****10.1. - Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions, calculée au dessus du point le plus bas du sol avant travaux au droit du polygone d'implantation; ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Cette règle de hauteur ne concerne pas les réservoirs, clochers, cheminées et autres structures verticales de même nature.

Elle ne fait pas obstacle à des dépassements de hauteur rendus nécessaires par les caractéristiques techniques des bâtiments ou des installations.

**Article 2 N 11 : Aspect extérieur**

Pas de prescription.

**Article 2 N 12 : Stationnement**

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

A la date de mise en service de la ligne 2 de transport en commun en site propre, la minoration des normes de stationnement s'appliquera de la manière suivante : Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, 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 le règlement de zonage du PLU.

Les espaces affectés au stationnement de surface doivent être perméable.

**Article 2 N 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux conditions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement au sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.