



métropole
Grand Nancy

ville de
Nancy,

PLAN LOCAL D'URBANISME

Nancy

Règlement

MODIFICATION
JUN 2019

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

SOMMAIRE

Annexe 1 - Définition et illustrations des principes réglementaires.

Annexe 2 - Elements explicatifs sur le contenu du règlement du P.L.U.

Annexe 3 - Prescription emplacements et locaux à déchets.

TITRE I - Dispositions générales	31
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines :	39
Chapitre 1 : zone UA	41
Chapitre 2 : zone UB	59
Chapitre 3 : zone UC	73
Chapitre 4 : zone UD	85
Chapitre 5 : zone UE	91
Chapitre 6 : zone UF	105
Chapitre 7 : zone UG	115
Chapitre 8 : zone UH	125
Chapitre 9 : zone UJ	139
Chapitre 10 : zone UK	145
Chapitre 11 : zone UL	157
Chapitre 12 : zone UM	171
Chapitre 13 : zone UN	183
Chapitre 14 : zone UP	191
Chapitre 15 : zone UR	201
Chapitre 16 : zone US	207
Chapitre 17 : zone UT	215
Chapitre 18 : zone UV	221
Chapitre 20 : zone UX	231
Chapitre 21 : zone UZ	243

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	253
Chapitre 1 : zone 1 AUC	255
Chapitre 2 : zone 1 AUD	261
Chapitre 3 : zone 1 AUP	267
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	271
Chapitre 1 : zone 1 N	273
Chapitre 2 : zone 2 N	275

Plan

Local

D'Urbanisme

de Nancy

A N N E X E S

Définitions et illustrations des principes réglementaires

**VOUS VOULEZ SAVOIR QUELLES SONT LES REGLES
DU P.L.U. APPLICABLES A UN TERRAIN**

Comment faut-il s'y prendre ?

- 1 - Reportez-vous au document graphique du P.L.U. (plan de zonage), et repérez, grâce aux lettres de la section cadastrale de référence et au numéro de la parcelle, dans quelle zone du P.L.U. le terrain se trouve.
- 2 - Toujours grâce au plan de zonage, vérifiez qu'il n'existe pas d'indications particulières reportées au plan de zonage sur le terrain en question (ex. : marge de recul, emplacement réservé, espace boisé classé ...).
- 3 - Reportez-vous au chapitre concernant la zone repérée et lisez attentivement **tous** les articles, en tenant compte des combinaisons à effectuer parfois entre plusieurs articles.
- 4 - Reportez-vous au plan de servitude d'utilité publique, annexé au P.L.U. (même technique que précédemment), puis à la liste des servitudes d'utilité publique indiquant le service administratif concerné, pour savoir s'il existe des prescriptions en ce domaine.
- 5 - N'oubliez pas :
 - que le terrain peut être inclus dans un lotissement et faire l'objet, de ce fait, de règles spécifiques annexées à l'autorisation de lotissement,
 - qu'il vous appartient de respecter les règles édictées par le Code civil pour garantir les droits de vos voisins et celles édictées par le Code de la construction et de l'habitation pour l'hygiène et la sécurité.

Plan

Local

D'Urbanisme

de Nancy

ANNEXE 1

**Eléments explicatifs du contenu
du règlement du P.L.U.**

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 14 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

1 - PRINCIPES GENERAUX

➤ La structure générale du règlement

Le titre I « Dispositions générales » rappelle le champ d'application territorial du P.L.U. (article 1) et énonce les différentes zones qui le composent (article 2).

L'article 3 de ce titre, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures**.

Les titres II « Dispositions applicables aux zones urbaines », III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » et IV « Dispositions applicables aux zones naturelles » comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

➤ L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être **conforme à chacune des règles contenues** dans les articles 1 à 14 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc **cumulatives**. L'intitulé des 14 articles est le même pour toutes les zones (obligation imposée par arrêté ministériel).

Exemple typique : article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et article 10 « Hauteur maximum des constructions ».

➤ Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur **destination** (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...).

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

➤ **La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »**

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ **Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles**

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- **les servitudes d'utilité publique** : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières.

Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les plans de prévention des risques ...

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.

- **Les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

- **Les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.

- **Les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées a posteriori, après contrôle de l'Administration.

Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

- **Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement de P.L.U. seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

II - QUELQUES DEFINITIONS

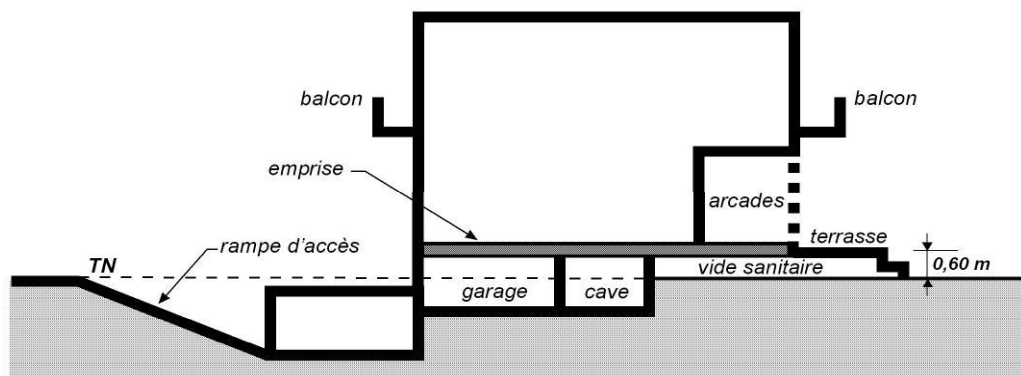
- **Alignement** : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

- **Limites séparatives** : (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

- **Emprise au sol** : (article 9)

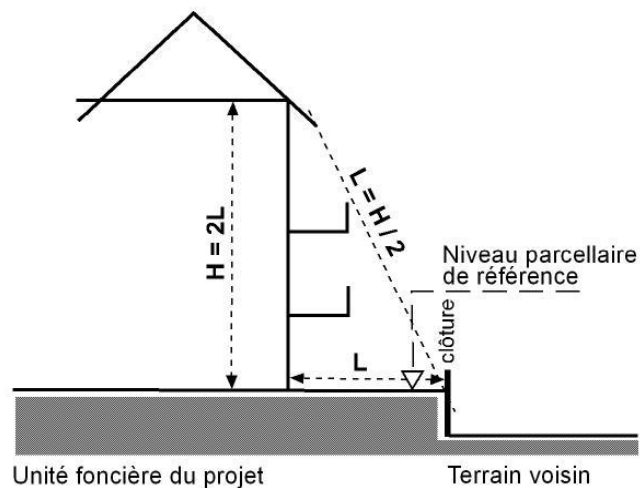


L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie qu'occupe la base en projection de ce bâtiment, sauf les balcons et les bâtiments construits en-dessous du terrain naturel ou au-dessus de celui-ci s'ils n'excèdent pas 0,60 m de hauteur.

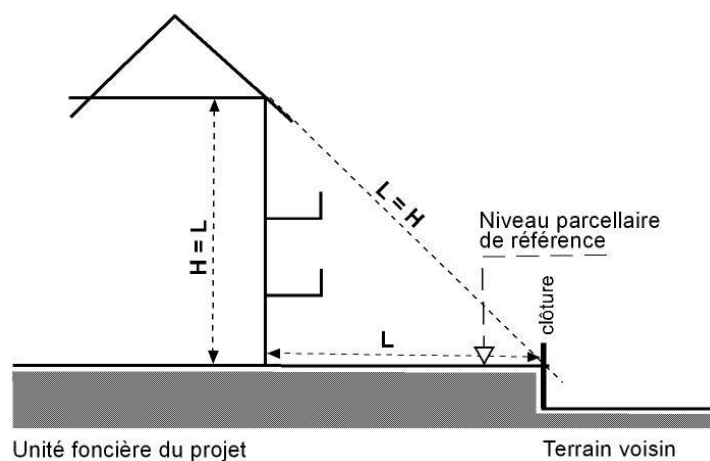
➤ **Hauteur relative** : (article 7, 10)

On appelle hauteur relative (et parfois aussi « prospect »), le maximum de hauteur admissible en fonction de la distance du point de base de cette hauteur maximale à un point de référence donné.

1) Hauteur relative par rapport aux limites séparatives (article 7 ou article 10) dans une bande de 20 m



2) Au-delà de la bande de 20 m



Remarques : En vertu du principe du respect cumulatif des règles, énoncé précédemment, il faut combiner cette règle avec la règle de hauteur maximale absolue exprimée à l'article 10 : c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

➤ **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R*112-2 modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

➤ **Principe de liaison**

Représentation graphique sur le plan de zonage sous forme de flèche qui impose de créer une liaison ou une desserte d'un lieu à un autre ou à l'intérieur d'un secteur.

➤ **Espaces verts protégés**

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Les surfaces indiquées au document graphique sont indicatives, et seule la valeur effective de la végétation présente sur le terrain au moment de l'instruction sera prise en compte.

III - REGIMES PARTICULIERS ATTRIBUES PAR LE P.L.U. A CERTAINS TERRAINS

➤ **Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**



« Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer... » (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme).

Conséquences sur le boisement :

- Le défrichement est interdit,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable expresse.

Conséquences sur les possibilités d'utilisation du sol :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (L. 113-2 du Code de l'urbanisme).

Emplacements réservés

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition du meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publiques : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.).

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

Plan

Local

D'Urbanisme

de Nancy

ANNEXE 2

Article 10
Hauteur des constructions

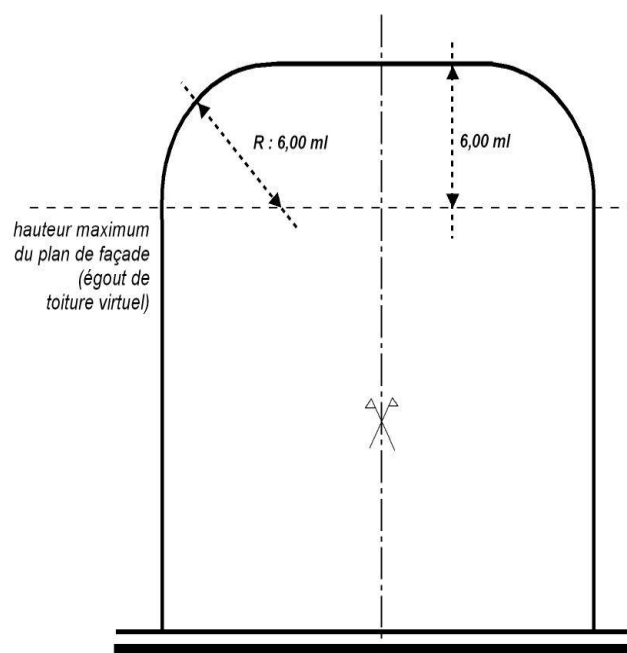
Illustrations des principes
réglementaires
(cas généraux)

Article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les prescriptions d'implantation 1 à 7, la hauteur du bâtiment implanté en façade sur rue est calculée à partir du niveau de la voie. Pour l'implantation n° 8, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit du polygone d'implantation. Sur le reste de la parcelle et pour toutes prescriptions d'implantation, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit du polygone d'implantation.

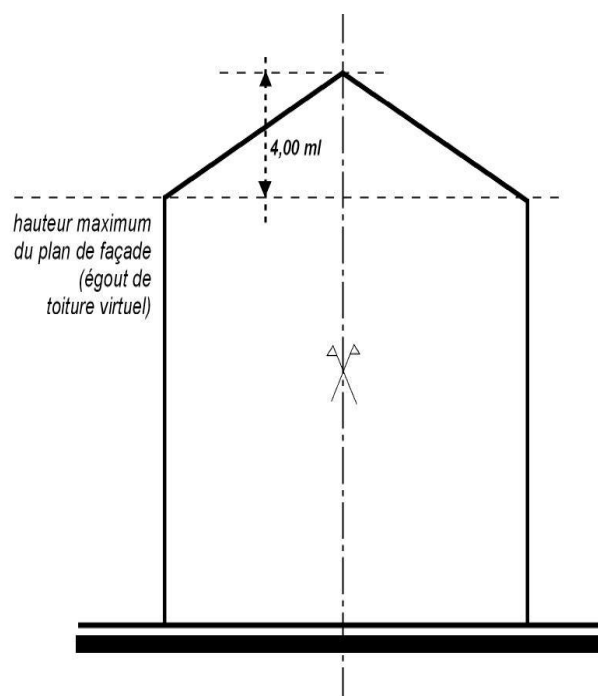
Ces gabarits et hauteurs maximums à l'égout sont reportés au document graphique intitulé « Plan des hauteurs ». La hauteur autorisée concerne une bande de terrain de 20 m calculée depuis l'alignement, le recul d'alignement ou la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant. Au-delà, s'appliquent les prescriptions des alinéas 10.2 et 10.6 de chaque règlement de zone.

Les bâtiments implantés à l'alignement ou à la marge de recul pourront présenter des parties en recul ou en avancées à condition de ne pas interrompre une continuité en façade. Le plan d'élévation du gabarit en application des dispositions de l'article 6. A défaut de prescription, le plan de façade est déterminé par l'emprise au sol du projet (hors saillies).



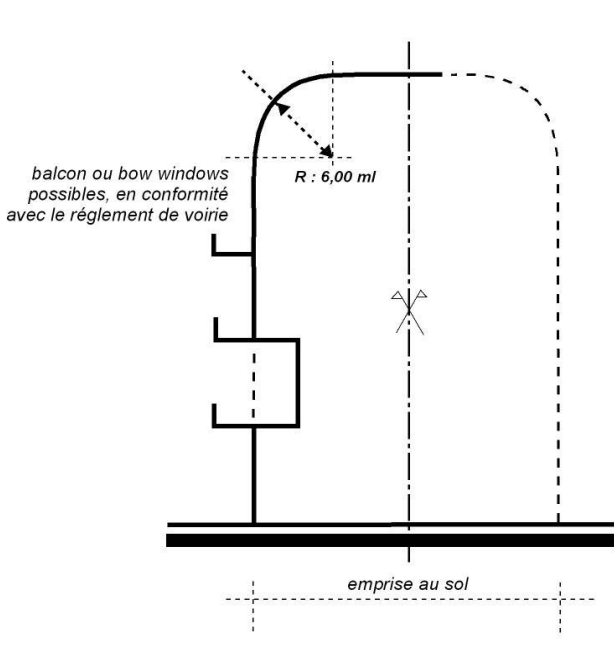
SCHEMA N° 1 – Plan d'élévation de façade

SCHEMA N° 2 – Plan d'élévation de façade

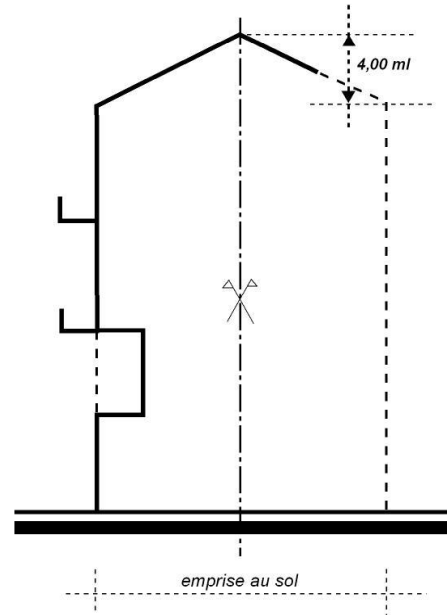


ILLUSTRATION

DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES

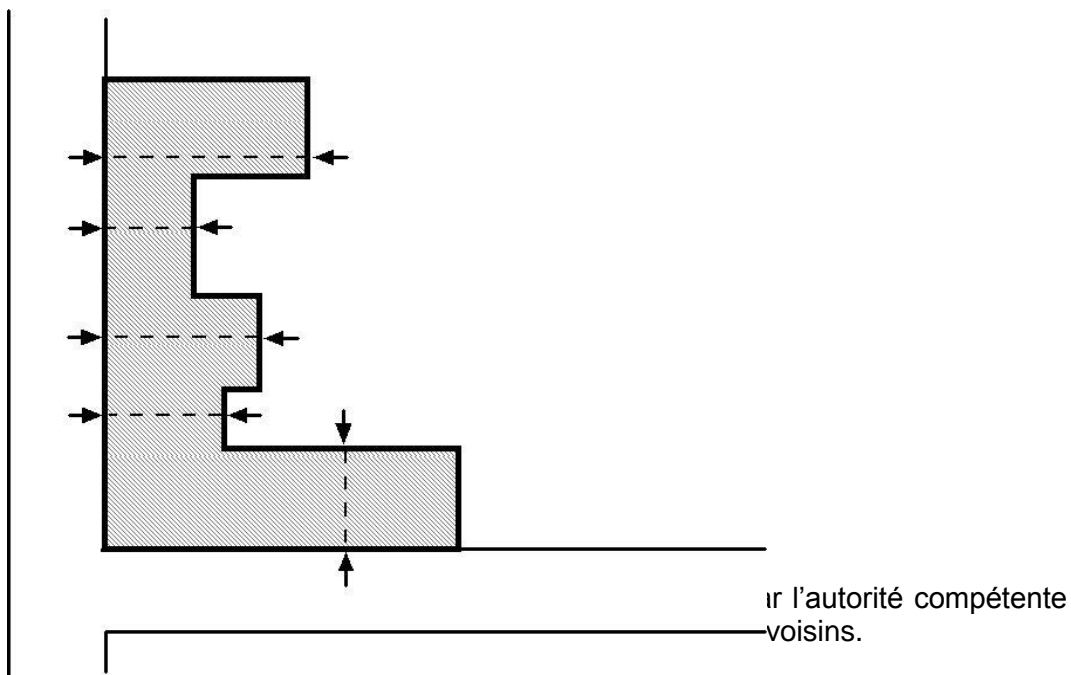


SCHEMA N° 1



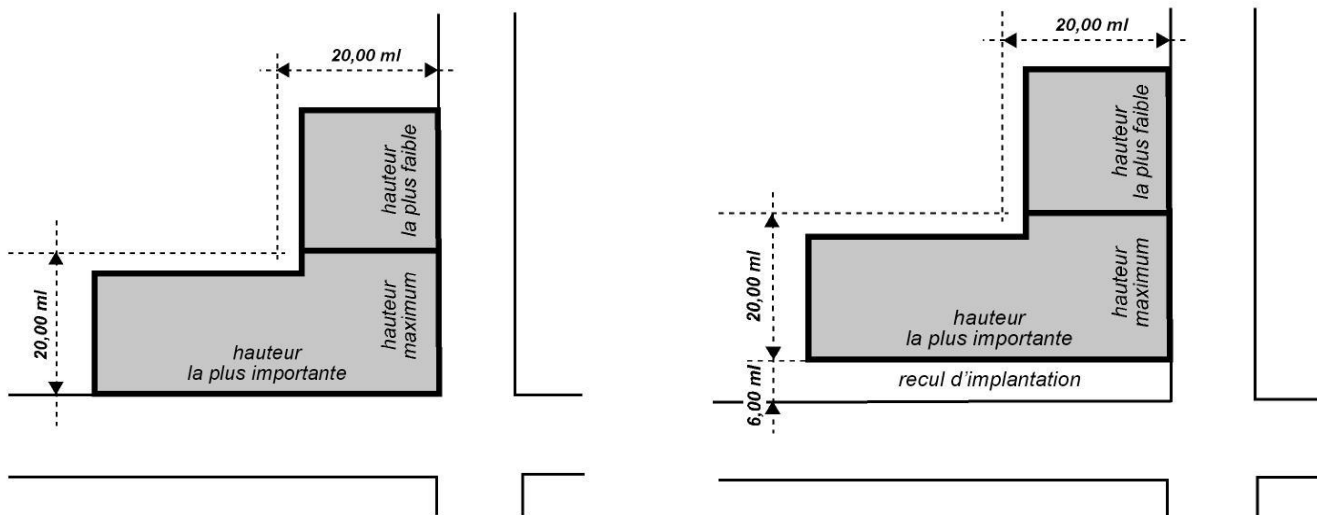
SCHEMA N° 2

Ces gabarits déterminent un volume et non une forme de toiture, qu'il s'agisse à la fois de la façade sur rue et de la façade arrière. Ils sont déterminés à chaque décrochement de façade.



Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la hauteur la plus élevée est autorisée sur un linéaire de 20 m sur la voie où la hauteur prescrite est la plus faible.

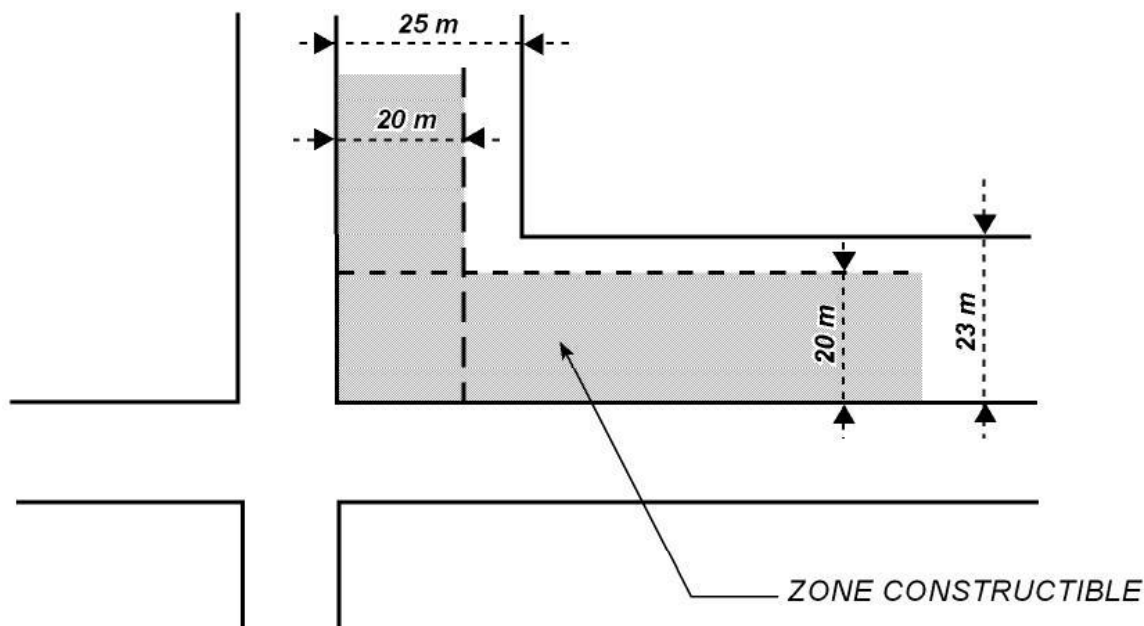
Toutefois, le raccordement avec la hauteur la plus faible devra être assuré par des diminutions successives de la hauteur du projet, chacune n'excédant pas une hauteur de 3 m.



**1
IMPLANTATION
À L'ALIGNEMENT**

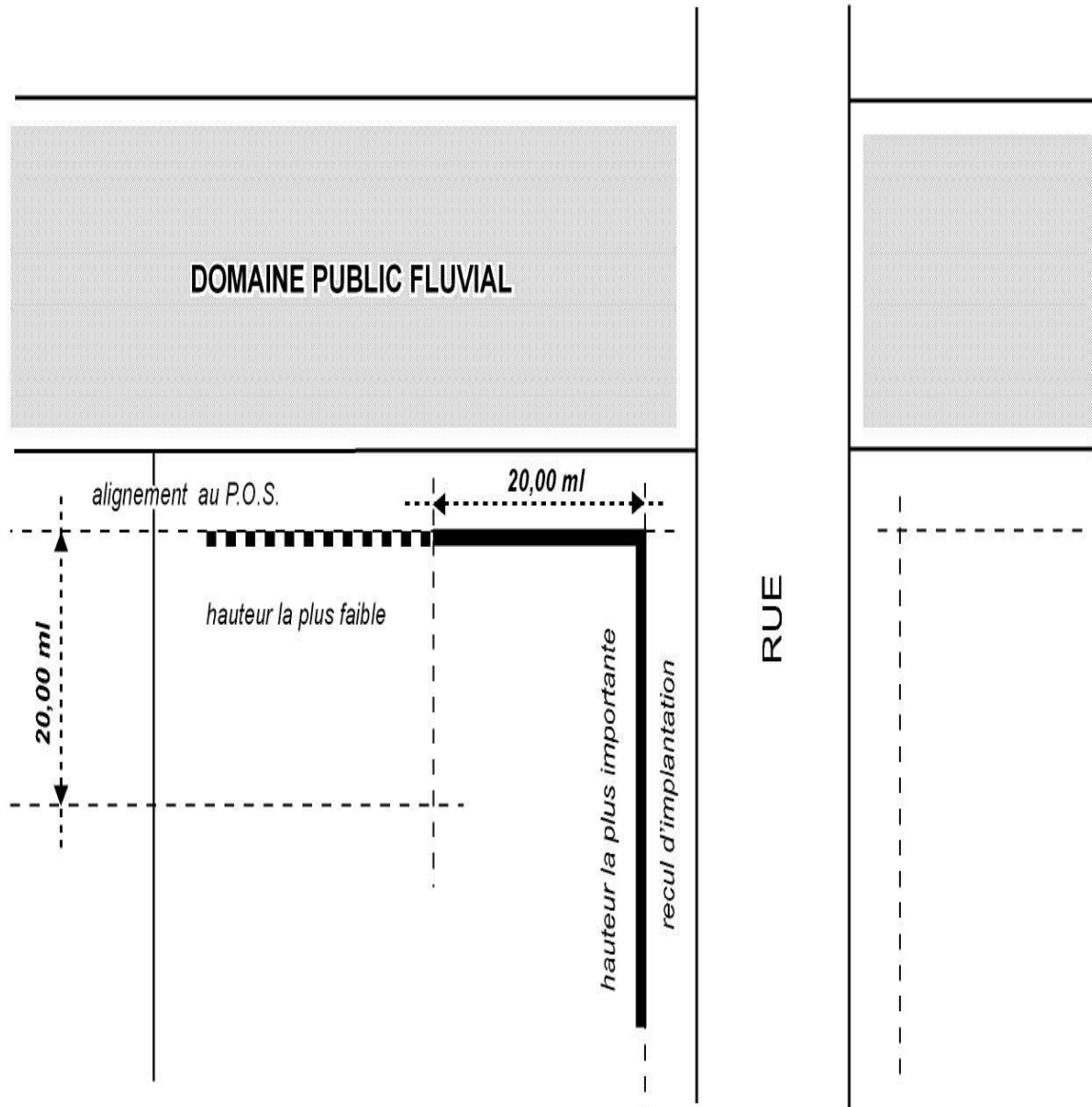
**2
IMPLANTATION
EN REcul**

Pour les parcelles d'angle, la zone constructible dans la bande de 20 mètres est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.








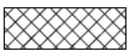




Face au domaine public fluvial, la hauteur autorisée au document graphique s'applique sur une profondeur de 20,00 ml à partir du domaine public fluvial ou de recul d'implantation.




A l'angle du domaine public fluvial et d'une voie, la hauteur la plus importante est autorisée face au domaine public fluvial sur un linéaire de 20,00 ml.






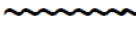





LEGENDE PLANCHES ZONAGE

	Limite de commune
	Secteur Sauvegardé
	Limite de zone
	Limite de secteur
	Espace vert protégé
	Espace boisé classé
	Arbre remarquable
	Emplacement réservé
	Périmètre d'orientation particulière d'aménagement
	Servitude taille de logements






IMPLANTATIONS A L'ALIGNEMENT DES VOIES

1		Alignement / continuité
2		Alignement / discontinuité possible
3		Alignement / discontinuité obligatoire

IMPLANTATIONS EN REcul

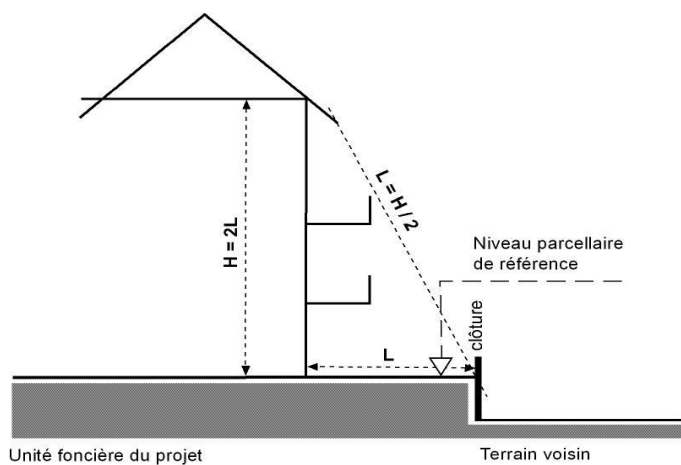
4		Recul / continuité
5		Recul / discontinuité possible
6		Recul / discontinuité obligatoire
7		Choix possible entre l'alignement ou le recul de l'implantation de l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non (discontinuité possible)
8		Implantation à partir ou au-delà de la marge de recul (discontinuité obligatoire)
		Principe de liaison viaire
		Bande d'implantation de la façade principale
		Anneau de desserte
		Périmètre de minoration des normes de stationnement

LEGENDE PLANCHES HAUTEURS

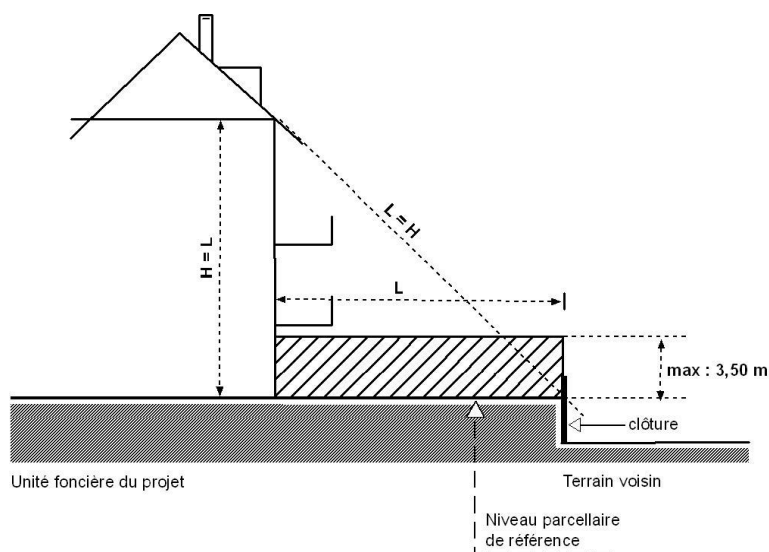
	Gabarit 1 : Hauteur autorisée
	Gabarit 2 : Hauteur autorisée
	Gabarit 1 & 2 : Hauteur autorisée égale à la hauteur existante à la date de révision du P.L.U.
	Hauteur maximale constante (exception de la règle dite des "20 m")
	Gabarit 6m / 9m

D'autres prescriptions relatives aux hauteurs sont contenues dans l'article 10 du règlement de chaque zone.

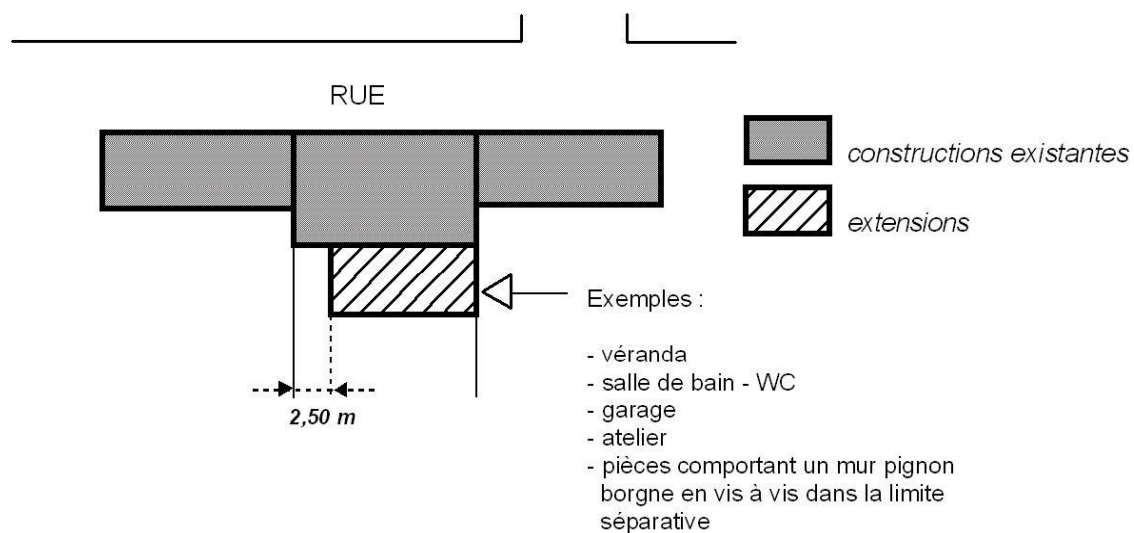
Dans certaines zones, les prescriptions relatives aux hauteurs sont contenues dans le règlement et ne font l'objet d'aucun report graphique.

LA REGLE DES PROSPECTS (article 7 du règlement)

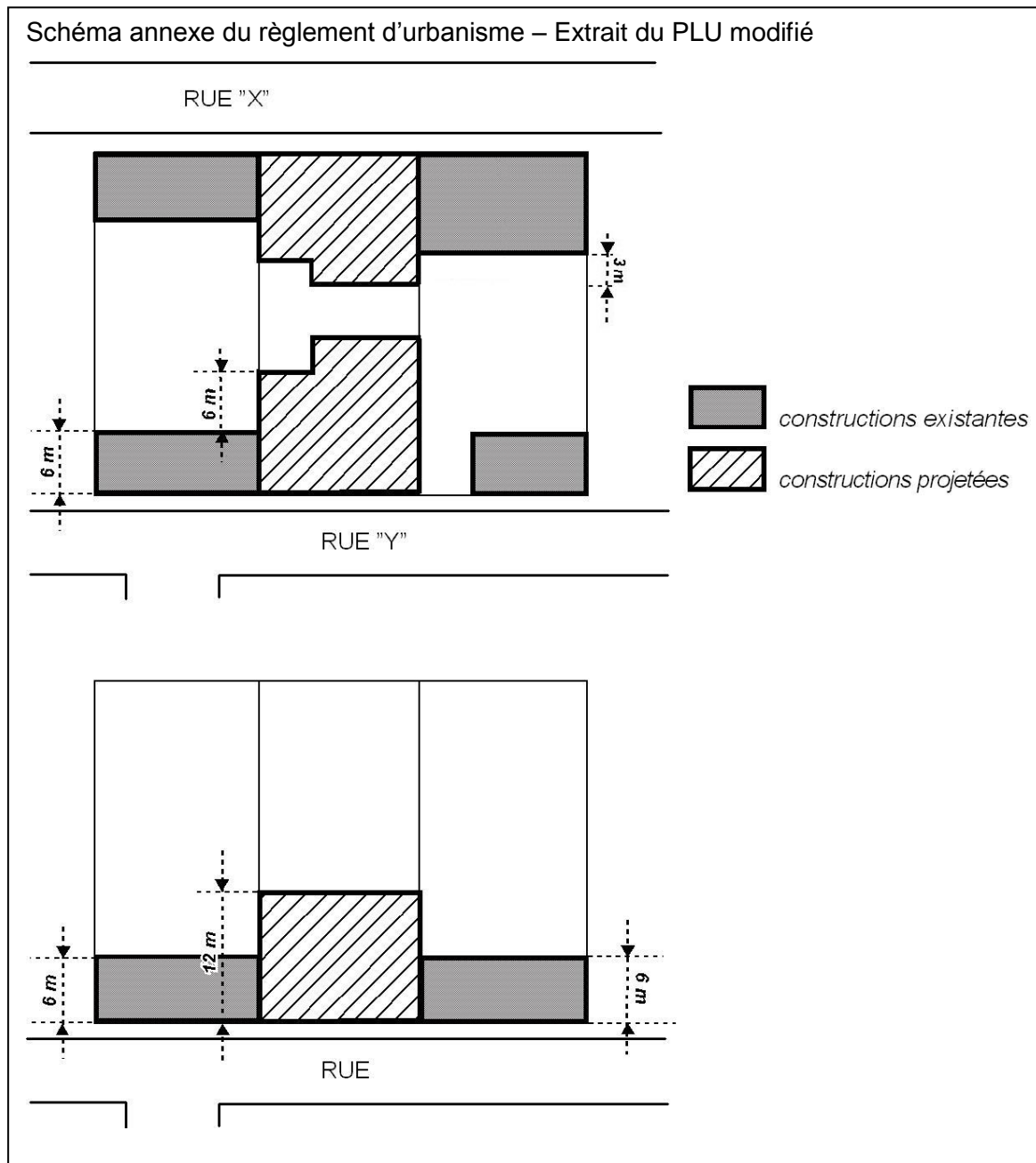
A. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.



B. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.



C. Dans l'hypothèse où la marge de recul précédemment citée n'assure pas l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

REGLE DE LA PROFONDEUR

Règle de la PROFONDEUR des constructions plus ou moins subordonnée à l'implantation des constructions voisines :

- un droit acquis de 12 m accordé (sous réserve du respect de toutes les autres règles d'urbanisme),
- au-delà, la construction est contrainte par l'implantation des bâtiments voisins qu'elle ne peut dépasser de plus de 3 m sauf exceptions (cf. texte complet dans le règlement),
- pour les parcelles traversantes le calcul s'effectue par rapport à chaque voie.

Plan

Local

D'Urbanisme

de Nancy

ANNEXE 3

Prescriptions Emplacements et locaux à déchets

- Art. 1** Toute construction nouvelle ou faisant l'objet d'une modification de structure comportera au minimum un emplacement permettant la mise en place de bacs roulants destinés au stockage des déchets produits.
- Art. 2** Cet emplacement respectera les réglementations en vigueur correspondant à la destination des constructions ainsi que les règles d'hygiène, d'incendie et de secours, le code de la construction, toute réglementation qui lui serait applicable
...
- Art. 3** L'emplacement sera situé en contiguïté du passage commun le plus accessible par les utilisateurs. Dans le cas de plusieurs passages communs le nombre d'emplacements devra être adapté (immeuble à plusieurs entrées, etc).
- Art. 4** Les volumes de dégagements ainsi que les surfaces utiles permettant de supporter, d'acheminer et de présenter les bacs à la collecte seront prévus en conséquences. (pente des sols <4 % en manutention manuelle, ou < 10 % en traction mécanique).
- Art. 5** L'emplacement recevant les bacs d'ordures ménagères sera pourvu d'un équipement permettant le lavage et l'évacuation des eaux. Dans le cas d'un local fermé, une ventilation haute et basse sera réalisée dans le respect des règles d'hygiène.
- Art. 6** Cet emplacement comprendra deux espaces unitaires définis ainsi :
- un espace d'accessibilité à l'usager
 - un espace de stationnement du bac
- Art. 7** Les dimensions des emplacements dépendent du nombre de bacs à stationner, de leurs capacités, de leur accessibilité. Ceux-ci résultant :
- du volume produit par les activités exercées dans les constructions
 - de la fréquence de collecte
 - du choix de bac effectué
- En annexe A se trouvent les indications sur les volumes habituellement produits par les ménages et les caractéristiques dimensionnelles à prendre en compte pour les bacs.
- Art. 8** Pour les locaux à usage professionnel, une notice précisant la nature de l'activité, les caractéristiques, les volumes de déchets ainsi que les conditions de stockage et d'évacuation sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (CU PC DT etc). Si la construction doit abriter plusieurs activités différentes, la notice indiquera le détail par activité.

Annexe A CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Le type de collecte C3 + 1 ou C7 précisée sur le plan de repérage ci-joint :

COLLECTE C3 + 1

NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	CAPACITE DE STOCKAGE DECHETS NON RECYCLABLES	CAPACITE DE STOCKAGE DECHETS RECYCLABLES
1	studio et F1	36 l	56 l
1	F2	54 l	84 l
1	F3	72 l	112 l
1	F4	90 l	140 l
1	F5	108 l	168 l
1	F6	126 l	196 l

COLLECTE C7

NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	CAPACITE DE STOCKAGE DECHETS NON RECYCLABLES	CAPACITE DE STOCKAGE DECHETS RECYCLABLES
1	studio et F1	12 l	8 l
1	F2	18 l	12 l
1	F3	24 l	16 l
1	F4	30 l	20 l
1	F5	36 l	24 l
1	F6	42 l	28 l

CARACTERISTIQUE DES BACS

CAPACITE	EMPRISE AU SOL	DIMENSIONS CM L x l x h
120 l et 140 l	0,30 m ²	50 x 60 x 115
240 l	0,50 m ²	60 x 80 x 115
340 l	0,70 m ²	70 x 90 x 115
660 l et 750 l	1,20 m ²	130 x 90 x 130

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Nancy à l'exclusion des parties classées en Site Patrimonial Remarquable « Cœur d'agglomération » dont le périmètre a été créé par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Secrétaire d'État à la Culture en date du 22 juillet 1976 et couvertes par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Nancy approuvé par décret le 30 juillet 1996.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) 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 :

➤ **Zone UA :**

Elle constitue une zone urbaine mixte mêlant les fonctions d'habitat, de services, de commerces et d'activités. Elle est caractérisée par des entités urbaines juxtaposées d'une grande homogénéité en terme d'aspect de volumétrie et des quartiers dont certains présentent de grandes qualités patrimoniales.

Cette zone comprend des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf, UAg, UAh, UAz et AUv. Le secteur UAz correspondant au périmètre de risque généré par les Grands Moulins en application de l'arrêté préfectoral n°15-055 du 13 avril 1990.

➤ **Zone UB :**

Elle constitue une zone urbaine d'habitat, d'activités et de services dont les formes urbaines et architecturales présentent des spécificités en termes de hauteur et d'implantation ou dont les composantes urbaines sont amenées à évoluer.

Cette zone comprend des secteurs UBa ; UBb et UBc.

➤ **Zone UC :**

Cette zone couvre les rues Saint-Jean et Saint-Georges qui constituent l'un des éléments essentiels et historiques de l'ossature du centre de la ville, lieu d'animation urbaine et axe de composition marquant, délimité de part et d'autre par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable « Cœur d'agglomération ».

Cette zone comprend les secteurs UCa, UCb et UCc.

➤ **Zone UD :**

Cette zone recouvre, autour de la place Thiers, l'ensemble de l'îlot situé face à la gare qui a fait l'objet d'une restructuration urbaine importante.

➤ **Zone UE :**

Cette zone recouvre l'ensemble des secteurs comprenant des équipements collectifs qu'il s'agisse des bâtiments hospitaliers, scolaires, universitaires, sanitaires, sportifs et culturels... Elle couvre en partie la ZAC Nancy Grand Cœur. Ils correspondent le plus souvent à des unités foncières importantes constituant pour certaines d'entre elles de véritables îlots.

Elle comprend les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEe1, UEf, UEg, UEk1, UEk2, UEk3, UEk4, UEI1, UEI2, UEI3 et UEI4.

➤ **Zone UF :**

Cette zone regroupe un ensemble de secteurs faisant partie de la rénovation urbaine du quartier Saint Sébastien et constitue un ensemble urbain dense et multifonctionnel ainsi qu'une identité particulière dans la ville.

Elle comprend les secteurs UFa, UFb, UFc, et UFd.

➤ **Zone UG :**

Cette zone recouvre un secteur comprenant essentiellement des équipements collectifs à caractère scolaire, universitaire et de formation. Elle correspond à une unité foncière importante constituant à elle seule un îlot.

➤ **Zone UH :**

Cette zone recouvre le quartier résidentiel de Saurupt qui correspond à un ensemble d'habitations aux caractères bien marqués et typiques de l'urbanisation des premières décennies du siècle. La diversité et la qualité des architectures présentes dans cette zone en font un exemple très riche et représentatif des différents courants d'architecture durant ces périodes fertiles de l'École de Nancy.

Elle comprend les secteurs UHa, UHb, UHc, et UHd.

➤ **Zone UJ :**

Elle comprend un secteur UJa qui recouvre la partie pavillonnaire homogène du quartier de la Cité des Fleurs qui constitue le témoignage d'un habitat social de type cité ouvrière et cité jardin, bâti dans la première moitié du siècle et qui doit être conservé en tant que patrimoine bâti et entité urbaine particulière de la ville.

Elle comprend également un secteur UJb qui recouvre essentiellement un ensemble de bâtiments à usage d'habitat social aux modalités d'implantation disparates et aux volumétries assez importantes.

➤ **Zone UK :**

Il s'agit d'un ensemble de secteurs résidentiels de faible densité situés sur le plateau et sur les versants des coteaux Nord-Ouest de la ville et occupés par un habitat essentiellement individuel de type isolé (partie Est des coteaux du Haut-du-Lièvre, secteur Haut-de-Chèvre - Buthegnémont et coteaux de Beauregard).

Elle comprend un secteur UKa.

➤ **Zone UL :**

Cette zone correspond à un ensemble de secteurs résidentiels de densité moyenne (habitat groupé ou lotissements) qui occupent de façon disparate certaines parties des coteaux Nord-Ouest de la ville, (rues de la Colline et de la Croix Gagnée, rues Léonard Bourcier - Docteur Friot, rues Français - Anne Fériet, rue de la Côte - Marquette - Chemin Blanc, quartier de Beauregard, Lotissement des Musiciens, secteur Boufflers - Santifontaine, secteur central de Buthegnémont, secteur Est de Haut-de-Chèvres).

Cette zone comprend les secteurs ULa, ULb, ULc, ULd et ULe.

➤ **Zone UM :**

Elle constitue une zone comprenant essentiellement un ensemble d'habitat collectif dont la volumétrie et les implantations s'inscrivent en complète rupture par rapport à l'environnement résidentiel de ce quartier.

➤ **Zone UN :**

Cette zone correspond à une grande zone d'urbanisation de l'après-guerre aménagée sur le plateau Nord-Ouest du territoire communal et composée de grands immeubles collectifs d'habitation et d'équipements induits divers.

Elle constitue un quartier particulier dans la ville dont le cadre de vie bénéficie actuellement d'importants efforts de réhabilitation et de revitalisation.

➤ **Zone UP :**

Cette zone correspond essentiellement à un ensemble de secteurs résidentiels de densité moyenne (habitat groupé ou lotissements) qui occupent de façon disparate certaines parties des coteaux Nord-Ouest de la ville (lotissements du secteur de Gentilly, lotissement Sainte-Catherine).

➤ **Zone UR :**

Cette zone recouvre les emprises bâties ou comportant les infrastructures affectées aux activités de transport ferroviaire et à leurs services connexes.

Elle comprend le secteur URa.

➤ **Zone US :**

Cette zone recouvre un ensemble d'équipements hospitaliers. Elle est située aux confins du territoire de la ville en limite avec le secteur de développement du Plateau et un secteur d'habitat.

Cette localisation particulière de territoire de « fin de Ville » est prise en compte par la prescription des règles de densité et la végétalisation des espaces et en y autorisant d'autres destinations.

➤ **Zone UT :**

Cette zone correspond à la ZAC Port-aux-Planches destinée à l'aménagement de logements collectifs et intermédiaires, de bureaux et de services situés favorablement en berge de Meurthe.

Elle comprend les secteurs UTa, UTb1, UTb2 et UTc.

➤ **Zone UV :**

Cette zone correspond aux ZAC Stanislas-Meurthe et Austrasie, destinées à créer un quartier comportant toutes les fonctions urbaines ainsi que les espaces agrément qui s'y rattachent.

Elle comprend les secteurs UVb à Uvk.

➤ **Zone UX :**

Cette zone est destinée à l'accueil de l'ensemble des activités de type industriel, commercial, artisanal. La quasi-totalité des espaces qu'elle concerne sont situés à proximité immédiate de la Meurthe et du Canal de la Marne au Rhin.

Elle comprend les secteurs UXa, UXb, UXc, UXd, UXe et UXz.

➤ **Zone UZ :**

Il s'agit d'une zone située dans un pôle de développement important de la ville de Nancy dont le tissu urbain est imbriqué avec les ZAC Stanislas-Meurthe et Austrasie.

Elle comprend un secteur UZa circonscrit par le Boulevard d'Austrasie et le Bras Vert, un secteur UZb à l'Est du Bras Vert et un secteur UZc entre la place Cincinnati et le boulevard d'Austrasie.

2) 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 naturelles non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre III du présent règlement sont :

➤ **Zone 1 AUC :**

Cette zone, située sur le plateau, 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,

➤ **Zone 1 AUD :**

Cette zone, située sur le plateau, est destinée à la création un quartier comportant toutes les fonctions urbaines.

➤ **Zone 1 AUP :**

Cette zone, située sur le Plateau, accueille la nouvelle maison d'arrêt.

3) 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 chapitres du titre IV du présent règlement sont :

➤ **Zone 1 N :**

Cette zone recouvre et assure la protection des coteaux boisés du Haut-du-Lièvre et des abords de la presqu'île de la Méchelle.

➤ **Zone 2 N :**

Cette zone recouvre les emprises du canal de la Marne-au-Rhin, les rives de la Meurthe ainsi que les parcs publics existants ou à créer.

Elle comprend les secteurs 2 Na et 2 Nz

Le secteur 2 Nz correspondant au périmètre de risque généré par les Grands Moulins en application de l'arrêté préfectoral n°15-055 du 13 avril 1990.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone comprend des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf, UAg, UAh, UAv et UAz.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation et par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

Dans l'ensemble de la zone

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Cahier des Orientations Particulières d'Aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

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

- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur les voies.
- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée « LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE ».
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

Dans le secteur UAa

Sur les parcelles cadastrées CK 143, 147, 459, 460, 473, 474 et 475, en application de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comprenant 10 logements ou plus est autorisée à la condition que :

- le nombre de logements de type T2, T3, T4 ou T5 représente au moins 90% du nombre total de logements réalisés,
- et le nombre de logements de type T4 ou T5 représente au moins 10% du nombre total de logements réalisés.

Dans le secteur UAz :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est rendue nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités.

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

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.
- Tout nouvel accès à proximité de la ligne de tramway sera soumis à l'avis des services compétents qui pourront refuser la traversée de la ligne de tramway ou fixer des prescriptions spécifiques et imposer des aménagements.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

6.2 – Prescription graphiques

- Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.
 - Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
 - Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
 - La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
 - La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.

Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermées) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

- Le long des autres emprises publiques ou voies privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.3 – Cas particuliers

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.2 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.2, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.
- b) Dans le cas de garage, l'implantation devra se faire à l'intérieur de la marge de recul si la séquence de rue présente les mêmes caractéristiques. Elle peut se faire à l'intérieur de la marge de recul lorsque cela est justifié par l'intégration à la pente du terrain.
- c) Lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'excède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul et une hauteur de un niveau, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

6.4 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé ou la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.

- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives, qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.
- b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.
- c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.
- d) Dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limite séparative sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.
- e) Dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limite séparative sont des bâtiments annexes tels que remise, garage, atelier...
- f) Dans le secteur UAa.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

A – Premier rang d'implantation :

Cette bande est mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement. Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAd et UAh : il s'agit d'une implantation dans une bande de 20 mètres.

Dans le secteur UAd : Implantation dans une bande de 25 mètres.

Dans le secteur UAh : Implantation dans une bande de 30 mètres.

7.1 : Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

. **Dans une bande de 5 m** mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

. **A l'arrière de la bande de 5 mètres** visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 : Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoire pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.3 : en l'absence d'indications graphiques reportées au plan

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du

terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

Les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 ne s'appliquent pas :

- **dans le secteur UAv**, où il n'y a pas de prescriptions ;
- **dans l'ensemble de la zone**, dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de ces articles, pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminée, lucarne, etc.)

B – Deuxième rang d'implantation :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception secteurs UAd et UAh : Implantation au-delà de la bande de 20 mètres.

Dans le secteur UAd : Implantation au-delà de la bande de 25 mètres.

Dans le secteur UAh : Implantation dans une bande de 30 mètres.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAa, UAa et UAd et UAv:

- Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - dans le cas de modification, extension ou adjonction aux constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante,
 - sur les arrières de parcelles de la rue de Phalsbourg jouxtant le domaine public ferroviaire,

Dans le secteur UAa et UAv :

Pas de prescription.

Dans le secteur UAa :

- Toute construction doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment en point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

Dans le secteur UAd :

- Les constructions supérieures à 3,50 m hors tout, doivent être implantées à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m si la hauteur de ce bâtiment est inférieure ou égale à 10 m en recul égal à la différence d'altitude si la hauteur du bâtiment excède 10 m.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UA 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAc et UAv :

- Pour les terrains de plus de 1000 m², le coefficient d'emprise maximale au sol des constructions est fixé à 60 %.
- Cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs UAc et UAv :

Pas de prescription

Article UA 10 : Hauteur des constructions

Définitions générales (voir définitions et illustrations au début du règlement)

10.1 - Exceptions

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ... De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

La volumétrie de la construction s'inscrira en harmonie avec les constructions environnantes formant le front bâti sur emprise publique.

10.2 – Hauteurs sur rue

A – Premier rang d'implantation par rapport à la rue :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAd et UAh : Implantation dans une bande de 20 mètres.

Dans le secteur UAd : Implantation dans une bande de 25 mètres.

Dans le secteur UAh : Implantation dans une bande de 30 mètres.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAb, UAc, UAe, UAf et UAg :

- La limite maximale est fixée par le document graphique.
- La hauteur autorisée par le document graphique peut faire l'objet d'un dépassement pour permettre un raccordement satisfaisant avec le ou les immeubles voisins.
- Dans les rues où le document graphique indique que la hauteur autorisée correspond à la hauteur existante des constructions, une variation de 1,50 m est admise si elle permet un meilleur raccord avec les constructions voisines. De plus, lorsqu'un bâtiment présente une

hauteur atypique par rapport à l'environnement de la rue ou lorsque la parcelle n'est pas construite, il est admis, nonobstant la règle du maintien de la hauteur existante, que le bâtiment puisse atteindre la hauteur des immeubles voisins.

- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies où la hauteur autorisée est différente, la hauteur la plus élevée est autorisée sur un linéaire de 20 m sur la rue où la hauteur prescrite est la plus faible. Toutefois, le raccordement avec la hauteur la plus faible devra être assuré par des diminutions successives de la hauteur du projet, chacune n'excédant pas une hauteur de 3 m.
- Afin de maintenir des vues sur le chevet de l'Eglise du Sacré Coeur, les bâtiments existants ou à construire situés dans le prolongement visuel de la rue Lavigerie ne pourront pas excéder la hauteur hors tout des bâtiments existants.

Dans le secteur UAb et UAc :

- A défaut d'indication sur le document graphique, la hauteur maximale au faîtage de toute construction est limitée à 15 mètres dans le cas général et à 12 mètres en bordure de Meurthe.

Dans le secteur UAe :

- La hauteur de toute construction comptée en tout point du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 21 mètres au faîtage,

Dans le secteur UAf :

La hauteur de toute construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 15 m à l'égout de toiture et 18 m au faîtage.

Dans le secteur UAg :

La hauteur de toute construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 18 m au faîtage.

10.3 – Hauteur en cœur d'îlot

B – Deuxième rang d'implantation :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAd et UAh : Implantation au-delà de la bande de 20 mètres

Dans le secteur UAd : Implantation au-delà de la bande de 25 mètres.

Dans le secteur UAh : Implantation au-delà de la bande de 30 mètres.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf UAg et UAv :

- A défaut d'indication sur le document graphique, la hauteur de toute construction doit être inférieure de 3 m à la hauteur maximale (égout de toiture) autorisée dans la zone ou le secteur quand celle-ci est inférieure ou égale à 10 m et de 6 m quand elle est supérieure à 10 m. La hauteur au faîtage est alors fixée à 4 m au dessus de l'égout de toiture.
- Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou lorsqu'il est riverain de deux voies contiguës ou non, la hauteur autorisée au-delà de la bande des 20 m se détermine par rapport à la plus basse des hauteurs autorisées sur les rues considérées.

Dans les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf et UAg et UAv :

- La règle de hauteur définie par le document graphique s'applique uniformément sur toute la profondeur du terrain.

10.4 – Cas particuliers**C - Terrains en pente**

Pour les constructions édifiées sur des terrains présentant dans une profondeur de 20 m par rapport à la rue une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue (calculée à partir du niveau de la rue) n'excède pas la hauteur autorisée.

Sur des terrains présentant une pente parallèle à la rue supérieure à 10 %, les constructions devront présenter des décrochements de telle sorte que la hauteur ne soit jamais supérieure de 3 m par rapport à la hauteur autorisée.

Pour les constructions au-delà de 20 m, sur un terrain présentant une pente supérieure à 10 %, la hauteur autorisée dans les conditions de l'article 10.4. est calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et il est admis une variation de 3 m maximum au point le plus bas du polygone d'implantation.

D - Volumes réalisés en dehors du gabarit enveloppe

- Ces volumes ont une hauteur limitée à 3 m au dessus de l'égout de toiture.
- Ils ne représentent pas plus de 30 % du linéaire de façade.
- Ils sont limités à 3 m de large hors tout par unité.

Article UA 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Les espaces générés par les servitudes de recul doivent être obligatoirement aménagés sous la forme de « jardins de devant » clos.
- Les « jardins de devant » devront être traités dans l'esprit de ceux existants (type de clôture, plantations en particulier) :

- Rue d'Auxonne
- Rue de Bassompierre
- Rue Ludovic Beauchet
- Rue de Beauvau
- Avenue Boffrand
- Rue Carnot
- Rue de la Commanderie
- Rue Exelmans
- Rue Félix Faure
- rue Saint Fiacre
- Rue Emile Gallé
- Avenue de la Garenne
- Rue des Gongourt
- Rue de Graffigny
- Rue du Grand Verger
- rue Hermite
- Clos Hinzelin
- Rue Général Hoche
- Rue Eugène Hugo
- Rue Victor Hugo
- Rue Général Hulot
- Rue et ruelle Isabey
- Rue Jacquinet
- Rue Lazare
- Avenue du Général Leclerc
- quai Claude Le Lorrain
- rond pont Lepois
- rue Lepois
- Rue de Lorraine
- Rue Notre Dame de Lourdes
- Rue Charles Martel
- Rue Cardinal Mathieu
- rue Michelet
- Rue Mont Désert
- Impasse de Montreville
- Place Aimé Morot
- Rue de l'Oratoire
- Rue de Maréchal Oudinot
- Rue de Paris
- Rue Victor Prouvé
- rue de la Ravinelle
- Rue de Rigny
- Rue de Rome
- Rue de Saverne
- Boulevard Scarpone
- Rue de Thionville
- Rue Turinaz
- Rue de Turique
- Rue Vauban
- Rue de Verdun
- Rue de Vic
- Rue de Villers
- Rue des Frères Voirin

- Un soin attentif devra être apporté à l'intégration de la volumétrie des constructions nouvelles (ou des adjonctions) dans les séquences de bâtiments où elles prennent place, et en particulier, par rapport aux édifices voisins :

- avenue Jeanne d'Arc
- rue d'Auxonne
- Quai de la Bataille
- rue Bazin
- Avenue Boffrand
- rue des Bégogias
- Rue Ludovic Beauchet
- Rue de Bonsecours
- rue de Boudonville
- avenue Boufflers
- Avenue Aristide Briand
- boulevard Charlemagne
- Rue Charles III
- rue Chatrian
- Boulevard Georges Clémenceau
- rue de la Colline
- Rue de la Commanderie
- rue Deglin
- Rue Durival
- rue Saint Fiacre
- avenue Anatole France
- Avenue de la Garenne
- Rue Emile Gallé
- rue des Goncourt
- Avenue du Général Leclerc
- Rue Lepage
- rue Saint Léon
- Boulevard Lobau
- Place Loritz
- rue de Malzéville
- Rue Mathis
- rue Michelet
- Rue Mont Désert
- rue de Montreville
- place Aimé Morot
- rue Gabriel Mouilleron
- rue de Mulhouse
- Rue de Nabecor
- Rue Pasteur
- avenue de l'Armée Patton
- Rue de Phalsbourg
- rue Raymond Poincaré
- Rue Victor Prouvé
- Rue des Quatre Eglises
- Rue de la Salle
- Rue de Saverne
- boulevard Scarpone
- rue Sellier

- Rue de Graffigny
- rue Grandville
- Rue de l'Abbé Grégoire
- Rue Henner
- Clos Hinzelin
- rue Victor Hugo
- Boulevard Jean Jaurès
- rue Charles Keller
- rue Jean Lamour
- Rue de Laxou
- Avenue de Strasbourg
- Avenue de L. de Tassigny
- rue du Téméraire
- Rue des Tiercelins
- Rue de Tomblaine
- rue du Faubourg des Trois Maisons
- Rue Viard
- Rue de Vic
- rue de Villers

- Devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation, leur volumétrie, leur aspect architectural et au traitement de leurs espaces extérieurs afin de générer, à terme, un paysage construit soulignant le tracé de ces infrastructures tout en faisant alternativement appel aux plantations, les constructions édifiées sur des parcelles donnant sur :

- l'emprise du canal de la Marne au Rhin et ses berges (ou visibles depuis les berges opposées),
- l'emprise du Bras Vert
- l'emprise de la Meurthe
- la voie ferrée ou sur les rues la bordant

Les façades sur rue (ou celles visibles depuis l'espace public) des constructions nouvelles devront s'intégrer au rythme, à la composition, aux percements, aux matériaux, à la modénature et aux détails des façades existantes :

- rue Bazin
- Avenue Boffrand
- Rue de Bonsecours
- Rue Ludovic Beauchet
- rue des Bégogias
- Rue Charles III
- rue Durival
- Rue de la Commanderie
- rue du Faubourg des Trois MAisons
- avenue Anatole France
- Rue Emile Gallé
- rue des Goncourt
- Rue de Graffigny
- Rue de l'Abbé Grégoire
- Rue Henner
- rue Victor Hugo
- boulevard Jean Jaurès
- avenue Jeanne d'Arc
- rue Charles Keller
- rue Jean Lamour
- Rue Lepage
- Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
- Rond point Lepois
- Rue Mathis
- rue de Malzéville
- Rue Mont Désert
- Impasse de Montreville
- Rue de Nabecor
- Rue Pasteur
- rue Raymond Poincaré
- Rue Victor Prouvé
- Rue de la Salle
- Avenue de Strasbourg
- rue du Téméraire
- Rue des Tiercelins

Article UA 12 : Stationnement

12.1 – Stationnement automobile

A. Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre et structurant

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

B. Plafonnement de la norme à l'intérieur de l'anneau de desserte routière

A l'intérieur du contour de l'anneau de desserte routière représenté sur les documents graphiques, le nombre d'aire de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation est le suivant :

Usage	Normes minimum	Norme maximum
Bureau	1 emplacement par 250 m ² de surface de plancher examen particulier pour une surface de plancher supérieure à 500 m ²	1 emplacement par 125 m ² de surface de plancher examen particulier pour une surface de plancher supérieure à 500 m ²
Commerce dont la surface de plancher < 200 m ²	aucun emplacement	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
Commerce dont la surface de plancher > 200 m ²	1 emplacement par 200 m ² de surface de plancher	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
Équipement universitaire	1 emplacement pour 160 personnes	1 emplacement par 80 m ² de surface de plancher
Accueil du public (salle de réunion, de spectacle ...)	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher réalisée	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher réalisée
Enseignement	1 ^{er} degré : 1 emplacement pour 2 classes 2 ^e degré : 1 emplacement par classe	1 ^{er} degré : 1 emplacement par classe 2 ^e degré : 2 emplacements par classe
Hôtel	1 emplacement pour 4 chambres	1 emplacement pour 2 chambres
Restaurant	1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de surface de plancher de salle de restaurant
Industriel	1 emplacement pour 250 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 125 m ² de surface de plancher
Hôpital	1 emplacement pour 500 lits	1 emplacement pour 250 m ² de surface de plancher

C. Dispositions générales

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences universitaires et assimilées)

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescription pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une surface de plancher de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

. Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 - Exceptions

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de surface de plancher - Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
- En cas de changement de destination supérieure à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : ventes, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 – Cas particuliers

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

12.5 – Impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

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

13.1 Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : les qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

13.2 Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 mètres). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe 13.2, le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (protection d'espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.
- Les façades des unités foncières situées rue des Tanneries et qui ne font pas l'objet de prescriptions graphiques d'alignement du bâti doivent comporter des plantations d'alignement (arbres de haute tige).

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone comporte des secteurs UBa ; UBb et UBc.

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

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

En outre, dans les secteurs UBb et UBc :

- Les constructions à usage principal d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôts.

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

- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur l'avenue du XXème Corps, la rue du 21^{ème} RA et le Quai Sainte Catherine.
- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (articles L. 451-1 et L. 151-23 du code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.
- Tout nouvel accès à proximité de la ligne de tramway sera soumis à l'avis des services compétents qui pourront refuser la traversée de la ligne de tramway ou fixer des prescriptions spécifiques et imposer des aménagements.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

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.

4.2 - Eaux usées :

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

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

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit

conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

6.1 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

6.1 – Prescriptions graphiques

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

Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermés) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

- Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
- Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
- La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
- La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.

. Le long des autres emprises publiques ou voies privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.2 – Cas particuliers

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.1 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.1, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

- b) Dans le cas de garage, l'implantation devra se faire à l'intérieur de la marge de recul si la séquence de rue présente les mêmes caractéristiques. Elle peut se faire à l'intérieur de la marge de recul lorsque cela est justifié par l'intégration à la pente du terrain ou en retrait pour une meilleure insertion urbaine.
- c) Lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'excède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul et une hauteur de un niveau, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

6.3 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m, la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé où la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.
- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - a) Dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.
 - b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.
 - c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.
 - d) Dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limite séparative sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

7.1 : Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

. Dans une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

. A l'arrière de la bande de 5 mètres visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclairement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 : Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBb et UBc :

. Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoires pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclairement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

Dans les secteurs UBb et UBc :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en en observant un recul.

7.3 : Autres cas

. En l'absence d'indications graphiques reportées au plan, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclairement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UB 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

La volumétrie de la construction s'inscrit en harmonie avec les constructions environnantes formant le front bâti sur emprise publique.

Définitions générales (voir définitions et illustrations au début du règlement)

10.1 -

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

- La hauteur maximale autorisée est fixée par le document graphique.

Dans le secteur UBa :

- La règle de hauteur est définie par le document graphique et s'applique uniformément sur toute la profondeur du terrain.

Dans le secteur UBb :

La hauteur maximale hors tout autorisée ne doit pas excéder la cote 221,00 NGF. Cette limite fait référence à l'altitude exprimée en norme NGF (Nivellement Général de la France), système NGF 69.

Dans le secteur UBc :

La hauteur maximale hors tout autorisée ne doit pas excéder la cote 223,50 NGF. Cette limite fait référence à l'altitude exprimée en norme NGF (Nivellement Général de la France), système NGF 69.

10.2 -

- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies où la hauteur autorisée est différente, la hauteur la plus élevée est autorisée sur un linéaire de 20 m sur la rue où la hauteur prescrite est la plus faible. Toutefois, le raccordement avec la hauteur la plus faible devra être assuré par des diminutions successives de la hauteur du projet, chacune n'excédant pas une hauteur de 3 m.

10.3 -

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...

De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UB 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures

des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.

- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UB 12 : Stationnement

12.1 – Norme générale

A. Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

B. Plafonnement de la norme à l'intérieur de l'anneau de desserte routière

A l'intérieur du contour de l'anneau de desserte routière représenté sur les documents graphiques, le nombre d'aire de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation est le suivant :

Usage	Normes minimum	Norme maximum
Bureau	1 emplacement par 250 m ² de surface de plancher examen particulier pour une surface de plancher supérieure à 500 m ²	1 emplacement par 125 m ² de surface de plancher examen particulier pour une surface de plancher supérieure à 500 m ²
Commerce dont la surface de plancher < 200 m ²	aucun emplacement	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
Commerce dont la surface de plancher > 200 m ²	1 emplacement par 200 m ² de surface de plancher	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
Équipement universitaire	1 emplacement pour 160 personnes	1 emplacement par 80 m ² de surface de plancher
Accueil du public (salle de réunion, de spectacle ...)	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher réalisée	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher réalisée
Enseignement	1 ^{er} degré : 1 emplacement pour 2 classes 2 ^e degré : 1 emplacement par classe	1 ^{er} degré : 1 emplacement par classe 2 ^e degré : 2 emplacements par classe
Hôtel	1 emplacement pour 4 chambres	1 emplacement pour 2 chambres
Restaurant	1 emplacement pour 20 m ² de	1 emplacement pour 10 m ² de

	surface de plancher de salle de restaurant	surface de plancher de salle de restaurant
Industriel	1 emplacement pour 250 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 125 m ² de surface de plancher
Hôpital	1 emplacement pour 500 lits	1 emplacement pour 250 m ² de surface de plancher

C. Dispositions générales

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences universitaires et assimilées)

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescription pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une surface de plancher de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,

- 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

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

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

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

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

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

12.3 -

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante.
- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de surface de plancher.

- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.

- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 -

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

12.5 -

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

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

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : les qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.

- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone comprend les secteurs UCa, UCb et UCc.

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

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur les rues.
- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.
- Tout nouvel accès à proximité de la ligne de tramway sera soumis à l'avis des services compétents qui pourront refuser la traversée de la ligne de tramway ou fixer des prescriptions spécifiques et imposer des aménagements.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés)

6.1 -

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions. Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul.

Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermées) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

- Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
- Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.

- La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
- La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.

6.2 -

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.1 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.1, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul.
- b) Avancées ou retraites sur alignement à partir du 1er étage qui doivent être toutefois inférieures à 1,50 m **dans le secteur UCa** et à 1 m **dans les secteurs UCb et UCc**.
- c) Auvents dont l'avancée est inférieure à 2 mètres.

6.3 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m, la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé où la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.
- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - a) Dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.
 - b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.
 - c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.
 - d) Dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limite séparative sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

7.1 : Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

- . Dans une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.
- . A l'arrière de la bande de 5 mètres visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 : Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

- . Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoire pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.3 -

- . En l'absence d'indications graphiques reportées au plan, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

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

Pas de prescription.

Article UC 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UC 10 : Hauteur des constructions

La volumétrie de la construction s'inscrit en harmonie avec les constructions environnantes formant le front bâti sur emprise publique.

Dans le secteur UCa :

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 20 mètres.

Dans le secteur UCb :

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 14 mètres

Dans le secteur UCc :

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 17 mètres

Dans le cas de la construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, il peut être autorisé pour la partie d'angle de la construction un niveau supplémentaire sous réserve que celui-ci participe directement au traitement architectural de cet angle.

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ... De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UC 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Dans les rues St Jean et St Georges, un soin attentif devra être apporté à l'intégration de la volumétrie des constructions nouvelles (ou des adjonctions) dans les séquences de bâtiments où elles prennent place, et en particulier par rapport aux édifices voisins. A cette fin, les profils des constructions devront épouser au maximum les gabarits-enveloppes admissibles (y compris au-delà de l'égout de toiture). Une adaptation concernant la hauteur de la construction pouvant être admise si elle permet une meilleure intégration par rapport au voisinage construit.
- Dans les rues St Jean et St Georges, les façades sur rue (ou celles visibles depuis l'espace public) des constructions nouvelles, devront parfaitement s'intégrer au rythme, à la

composition, aux types de percements, aux matériaux, à la modénature et aux détails des façades existantes.

Article UC 12 : Stationnement

12.1 -

A. Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

B. Plafonnement de la norme à l'intérieur de l'anneau de desserte routière

A l'intérieur du contour de l'anneau de desserte routière représenté sur les documents graphiques, le nombre d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation est le suivant :

Usage	Normes minimum	Norme maximum
Bureau	1 emplacement par 250 m ² de surface de plancher examen particulier pour une surface de plancher supérieure à 500 m ²	1 emplacement par 125 m ² de surface de plancher examen particulier pour une surface de plancher supérieure à 500 m ²
Commerce dont la surface de plancher < 200 m ²	aucun emplacement	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
Commerce dont la surface de plancher > 200 m ²	1 emplacement par 200 m ² de surface de plancher	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
Équipement universitaire	1 emplacement pour 160 personnes	1 emplacement par 80 m ² de surface de plancher
Accueil du public (salle de réunion, de spectacle ...)	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher réalisée	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher réalisée
Enseignement	1 ^{er} degré : 1 emplacement pour 2 classes 2 ^e degré : 1 emplacement par classe	1 ^{er} degré : 1 emplacement par classe 2 ^e degré : 2 emplacements par classe
Hôtel	1 emplacement pour 4 chambres	1 emplacement pour 2 chambres
Restaurant	1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de surface de plancher de salle de restaurant
Industriel	1 emplacement pour 250 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 125 m ² de surface de plancher
Hôpital	1 emplacement pour 500 lits	1 emplacement pour 250 m ² de surface de plancher

C. Dispositions générales

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris les résidences étudiantes et assimilées)

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

- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescription pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une surface de plancher de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 -

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25% de la surface de plancher existante.
- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.

- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 -

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

12.5 -

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : les qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches située à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.

- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD

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

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur le domaine public.
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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 répondre aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Pas de prescription.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

6.1 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en recul ou au ras de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant.

6.2 - Exceptions

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.1 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.1., l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement.
- b) Pour les constructions à usage commercial, des terrasses ou des galeries couvertes ne dépassant pas le niveau haut du rez-de-chaussée peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

7.1 – Règle générale

En façade du domaine public, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.2 – Second rang d'urbanisation

A l'arrière de la construction édifiée en façade du domaine public, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UD 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions

La volumétrie de la construction s'inscrit en harmonie avec les constructions environnantes formant le front bâti sur emprise publique.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 27 mètres.

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...

De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UD 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en

œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.

- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UD 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque lié au ruissellement des eaux pluviales en cas d'événement pluvieux exceptionnel. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Elle comprend les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEe1, UEf, UEg, UEk1, UEk2, UEk3, UEk4, UEI1, UEI2, UEI3 et UEI4.

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

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les constructions à usage industriel et artisanal.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UEa, UEf et UEg :

- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

Dans les secteurs UEa, UEf et UEg :

- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée « LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE ».

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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.
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.
- Tout nouvel accès à proximité de la ligne de tramway sera soumis à l'avis des services compétents qui pourront refuser la traversée de la ligne de tramway ou fixer des prescriptions spécifiques et imposer des aménagements.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Pour les secteurs UEk1, UEk2, UEk3, UEk4, toute construction nouvelle ou faisant l'objet d'une modification de structure comportera au minimum un emplacement permettant la mise en place de bacs roulants en quantité suffisante, destinés au stockage des déchets produits. Toutefois, si le projet prévoit l'implantation de point d'apport volontaire pour la gestion des ordures ménagères (conteneurs semi-enterrés, enterrés), cet emplacement n'est plus nécessaire. Dans tous les cas, la validation du projet par la Direction déchets ménagers du Grand Nancy sera nécessaire.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

6.1 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert.

Au-delà de cette espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3;5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions de l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existantes à la date de révision de P.L.U.

6.2 – Prescriptions graphiques

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

Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermés) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

- Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
- Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
- La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
- La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.
- Le long du Parc Sainte Marie, toute construction devra être en recul d'au moins six mètres.
- Le long des autres voies publiques ou privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques et privées et des emprises publiques.

6.3 – Cas particuliers

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.1. cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.2., l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de

la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

A. Implantation dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

7.1 : Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

Dans une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

A l'arrière de la bande de 5 mètres visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 : Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoire pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.3 – Cas particulier

En l'absence d'indications graphiques reportées au plan :

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UEe, UEe1, UEk1, UEk2, UEk3, UEk4, UEI1, UEI2, UEI3 et UEI4** : les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.
- **Dans les secteurs UEe, UEe1, UEk1, UEk2, UEk3, UEk4, UEI1, UEI2, UEI3 et UEI4** : les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul.

B. Implantation après la bande de 25 mètres mentionnée au paragraphe A

- Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m si la hauteur du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m et un recul égal à la différence d'altitude si la hauteur du bâtiment excède 10 m.

En l'absence d'indications graphiques reportées au plan :

- **Dans les secteurs UEa, UEf et UEg** : la règle applicable est celle du recul égal à la demi hauteur du bâtiment ($L=H/2$).
- **Dans les secteurs UEe, UEe1, UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4, UEI1, UEI2, UEI3 et UEI4** : les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction aux constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

10.1 – Hauteur maximale

Dans les secteurs UEa, UEc et UEf :

- La hauteur à l'égout de toiture, calculée à partir de terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder la plus haute des hauteurs existantes à l'égout de toiture sur la totalité de l'unité

foncière. Si cette hauteur existante est inférieure à 12 m, la hauteur autorisée est alors fixée à 12 m.

- La hauteur au faite de la construction ne doit pas excéder 6 m par rapport à l'égout de toiture.
- Un dépassement de hauteur sur des parties de bâtiments ou pour un bâtiment nouveau peut être admis, s'il participe à l'expression monumentale de la construction. **Dans le secteur UEb :**

- La hauteur maximale hors tout autorisée ne doit pas excéder la cote 246 NGF.
- Un bâtiment nouveau, monumental par destination, peut atteindre la cote 252 NGF à condition qu'au-delà d'une hauteur de 10 m, son aire n'excède pas 400 m².
- De manière à maintenir des vues sur les deux clochers de la Cathédrale de Nancy, la partie du bâtiment situé à l'angle de l'Avenue de la Libération et de la rue de Verdun ne pourra pas être rehaussée.

Dans le secteur UEd :

- La limite maximale est fixée par le document graphique.
- En l'absence d'indications graphiques reportées au plan, la hauteur calculée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 18 m à l'égout de toiture et 21 m au faîtage.

Dans les secteurs UEe et UEe1 :

- La hauteur absolue des constructions calculée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 23 m.

Dans le secteur UEg :

- La hauteur absolue des constructions calculée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 18 m.

Dans les secteurs, UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4:

- La hauteur absolue des constructions calculée au point le plus haut du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder :
 - En UEk1 : 23 m ;
 - En UEk2 : 28 m ;
 - En UEk3 : 32 m ;
 - En UEk4 : 47 m ;

Dans les secteurs, UEI1, UEI2, UEI3 et UEI4

- La hauteur absolue des constructions calculée au point le plus haut du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder :
 - En UEI1 : 10 m ;
 - En UEI2 : 19 m ;
 - En UEI3 : 21 m ;
 - En UEI4 : 24 m ;

10.2 - Exceptions

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...
De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UE 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UEe, UEe1, UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Les façades sur rue de plus de 20 mètres de longueur dont les modes de compositions sont fondés sur la répétition systématique d'un élément unique sont interdites, à l'exception de celles qui relèvent de bâtiments à caractère monumental par destination.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Dans les secteurs UEe, UEe1, UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4

- Pas de prescription.

Article UE 12 : Stationnement

12.1 –les normes de stationnement pour les automobiles

A. Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Pour les secteurs UEk1, UEk2, UEk3, UEk4, la norme minimum de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage d'habitation pourra aussi être minorée de 20%.

B. Plafonnement de la norme à l'intérieur de l'anneau de desserte routière

A l'intérieur du contour de l'anneau de desserte routière représenté sur les documents graphiques, le nombre d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation est le suivant :

Usage	Normes minimum	Norme maximum
Bureau	1 emplacement par 250 m ² de surface de plancher examen particulier pour une surface de plancher supérieure à 500 m ²	1 emplacement par 125 m ² de surface de plancher examen particulier pour une surface de plancher supérieure à 500 m ²
Commerce dont la surface de plancher < 200 m ²	aucun emplacement	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
Commerce dont la surface de plancher > 200 m ²	1 emplacement par 200 m ² de surface de plancher	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
Équipement universitaire	1 emplacement pour 160 personnes	1 emplacement par 80 m ² de surface de plancher
Accueil du public (salle de réunion, de spectacle ...)	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher réalisée	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher réalisée
Enseignement	1 ^{er} degré : 1 emplacement pour 2 classes 2 ^e degré : 1 emplacement par classe	1 ^{er} degré : 1 emplacement par classe 2 ^e degré : 2 emplacements par classe
Hôtel	1 emplacement pour 4 chambres	1 emplacement pour 2 chambres
Restaurant	1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de surface de plancher de salle de restaurant
Industriel	1 emplacement pour 250 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 125 m ² de surface de plancher
Hôpital	1 emplacement pour 500 lits	1 emplacement pour 250 m ² de surface de plancher

C. Dispositions générales

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

Pour l'ensemble de la zone

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

En outre dans le secteur UEi :

- 1 emplacement pour 3 logements pour les résidences « séniors »

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une surface de plancher de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 1 emplacement pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

. Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 : Impossibilité physique de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

12.3 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.4 -Exceptions

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de surface de plancher
- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.
- Pour les secteurs UEk1, UEk2, UEk3, UEk4, la superficie minimale des locaux vélos sera de 1,5% de la surface de plancher totale de l'opération (un emplacement vélo correspondant à une surface de 0,75m²).
- Dans le secteur UEe1, il pourra cependant être accordé une minoration par rapport aux normes définies pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement automobile, en fonction des besoins identifiées localement et pour favoriser une mutualisation des parkings entre les différentes activités, services ou grands équipements, sur la base de l'avis des services compétents.

12.5 –Cas particuliers

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

Article UE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UEe, UEe1, UEk1, UEk2, UEk3 et UEk4

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables

tels que les enrobés ou les bétons. Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

Dans les secteurs UEE, UEE1, UEK1, UEK2, UEK3 et UEK4

- Pas de prescription.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF

Elle comprend les secteurs UFa, UFb, UFc, et UFd.

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

Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

Dans le secteur UFa :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que les surfaces affectées à l'habitat ne représentent pas plus de 35 % du total des superficies de surface de plancher.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

- Les accès doivent répondre aux exigences de sécurité de desserte.
- Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur carrossable, implantée à 8 mètres au plus de la façade de la construction et ne comportant ni de virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,80 mètres de hauteur).

Dans le secteur UFa :

- les accès automobiles sur la voie publique sont interdits :
 - rue Notre Dame,
 - rue des Ponts au Nord de la rue de la Hache,
 - rue Saint-Thiébaud.

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.

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UF 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...).

Dans le secteur UFa :

- Toute construction doit être, pour tous ses niveaux implantés à l'alignement des voies. Toutefois :
 - pour les constructions édifiées en bordure de la rue Saint-Thiébaud un recul de 5 m par rapport à l'alignement doit être observé pour le rez-de-chaussée et pour lui seul. Tous les autres niveaux doivent être implantés à l'alignement,
 - pour les constructions édifiées en bordure de la rue Cyfflé, l'implantation à l'alignement n'est pas imposée.

Dans le secteur UFc :

- Toute construction peut être implantée à l'alignement :
 - pour tous ses niveaux, en bordure de la rue Cyfflé,
 - jusqu'à la cote 218,60 NGF, en bordure de la rue des Ponts.

Dans les secteurs UFb et UFd :

- La construction à l'alignement est autorisée.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul.

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

- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UF 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UF 10 : Hauteur maximum des constructions**Dans le secteur UFa :**

- La hauteur à l'acrotère des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder la cote 221,00 NGF.
- Les superstructures et édicules techniques dépassant le niveau de l'acrotère sont autorisés jusqu'à la cote 226,70 NGF.

Dans le secteur UFb :

- La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder la cote 289,80 NGF.

Dans le secteur UFc :

- La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder la cote 257,00 NGF.

Dans le secteur UFd :

- La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder la cote 265,00 NGF.

Article UF 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UF 12 : Stationnement

12.1 –les normes de stationnement pour les automobiles

A. Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

B. Plafonnement de la norme à l'intérieur de l'anneau de desserte routière

A l'intérieur du contour de l'anneau de desserte routière représenté sur les documents graphiques, le nombre d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation est le suivant :

Usage	Normes minimum	Norme maximum
Bureau	1 emplacement par 250 m ² de SHON examen particulier pour une SHON supérieure à 500 m ²	1 emplacement par 125 m ² de SHON examen particulier pour une SHON supérieure à 500 m ²
Commerce dont la SHON < 200 m ²	aucun emplacement	1 emplacement par 100 m ² de SHON
Commerce dont la SHON > 200 m ²	1 emplacement par 200 m ² de SHON	1 emplacement par 100 m ² de SHON
Equipement universitaire	1 emplacement pour 160 personnes	1 emplacement par 80 m ² de SHON
Accueil du public (salle de réunion, de spectacle ...)	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 10 % de la SHON réalisée	Aire de stationnement d'une surface au moins égale à 20 % de la SHON réalisée
Enseignement	1 ^{er} degré : 1 emplacement pour 2 classes 2 ^e degré : 1 emplacement par classe	1 ^{er} degré : 1 emplacement par classe 2 ^e degré : 2 emplacement par classe
Hôtel	1 emplacement pour 4 chambres	1 emplacement pour 2 chambres
Restaurant	1 emplacement pour 20 m ² de SHON de salle de restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de SHON de salle de restaurant
Industriel	1 emplacement pour 250 m ² de SHON	1 emplacement pour 125 m ² de SHON
Hôpital	1 emplacement pour 500 lits	1 emplacement pour 250 m ² de SHON

C. Dispositions complémentaires

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

- 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- 1,2 emplacement par logement de 4 ou 5 pièces.
- 1,4 emplacement par logement de 6 pièces ou plus.
- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescription pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m², un emplacement minimum par logement.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 – Dispositions particulières

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante.
- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de surface de plancher.

- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.

- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 – Cas particuliers

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

12.5: Impossibilité physique de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé : à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

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

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

*°Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1,30 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

*°Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être situé à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe "prescriptions", le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UG

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

Article UG 1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel et artisanal.
- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

Article UG 2. : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UG 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Article UG 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UG 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

6.1 -

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

Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermés) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

- Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
- Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
- La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
- La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.

Le long des autres emprises publiques ou voies privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.2 -

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.1. cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.1., l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

6.3 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m, la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé où la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.

- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.

b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.

c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.

d) Dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limite séparative sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

A. Implantation dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement :

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

7.1 : Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

. Dans une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

. A l'arrière de la bande de 5 mètres visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 : Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

. Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoire pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.3 -

. En l'absence d'indications graphiques reportées au plan, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

B. Implantation après la bande de 25 mètres mentionnée au paragraphe A

- Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3,50 m si la hauteur du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m et un recul égal à la différence d'altitude si la hauteur du bâtiment excède 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction aux constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UG 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UG 10 : Hauteur des constructions

- La hauteur de toute construction calculée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 15 m à l'égout de toiture et 18 m au faîtage.
- Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ... De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UG 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les espaces générés par les servitudes de recul doivent être obligatoirement aménagés sous la forme de « jardins de devant » clos.

Article UG 12 : Stationnement

12.1 -

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

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

- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescription pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,

Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 – Dispositions particulières

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de surface de plancher
- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 – Cas particuliers

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

12.5 – Impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article UG 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.

- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.

- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.

- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.

- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.

- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.

- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).

- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.

- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.

- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.

- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

Elle comprend les secteurs UHa, UHb, UHc, et UHd.

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

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Les caravanes isolées sauf si elles sont liées à un chantier.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

En outre dans les secteurs UHa, UHb et UHc :

- Les constructions à usage de commerce, de bureaux ou de services, sportif, d'équipement collectif, hôtelier, de stationnement.
- Les aménagement de locaux à usage de commerce, de bureaux ou service dans les bâtiments existants.

En outre dans le secteur UHb :

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt.

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

Dans les secteurs UHa, UHb et UHc :

- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue ou du quartier (articles L. 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".

Dans les secteurs UHa et UHc :

- Les constructions à usage industriel ou artisanal si elles n'entraînent pas de nuisances telles que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important de véhicules et si elles n'entraînent pas de risques du fait de stockage de produits dangereux.
- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade.

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

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.
- Tout nouvel accès à proximité de la ligne de tramway sera soumis à l'avis des services compétents qui pourront refuser la traversée de la ligne de tramway ou fixer des prescriptions spécifiques et imposer des aménagements.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

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

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UH 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...).

6.1 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

6.2 – Prescriptions particulières

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

Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermés) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

- Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
- Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
- La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
- La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.

Le long des autres emprises publiques ou voies privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.3 - Exceptions

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.2 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.2, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de

la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

- b) Dans le cas de garage, l'implantation devra se faire à l'intérieur de la marge de recul si la séquence de rue présente les mêmes caractéristiques. Elle peut se faire à l'intérieur de la marge de recul lorsque cela est justifié par l'intégration à la pente du terrain ou en retrait pour une meilleure insertion urbaine.
- c) Lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'excède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

6.4 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m, la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé où la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.

- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.
- b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.
- c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.
- d) dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limite séparative sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

I. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UHb :

A. Implantation dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

7.1 : Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

. Dans une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la

limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

. A l'arrière de la bande de 5 mètres visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 : Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

. Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoire pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.3 -

. En l'absence d'indications graphiques reportées au plan, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

B. Implantation après la bande de 20 mètres mentionnée au paragraphe A

Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m si la hauteur du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m et un recul égal à la différence d'altitude si la hauteur du bâtiment excède 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction aux constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante.

II. Dans le secteur UHb :

Les constructions ne peuvent être édifiées contiguës à plus d'une limite séparative de propriété. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UH 9 : Emprise au sol**Dans les secteurs UHa, UHc et UHd :**

- L'emprise maximale des constructions est fixée à : 60 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UHb :

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UH10 : Hauteur maximum des constructions

La volumétrie de la construction s'inscrira en harmonie avec les constructions environnantes formant le front bâti sur emprise publique.

La hauteur des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques... ne doit pas excéder :

Dans le secteur UHa :

- 10 m à l'égout de toiture et 13 m au faîtage,

Dans les secteurs UHb et UHc :

- La plus haute des constructions édifiées sur les terrains mitoyens,

Dans le secteur UHd :

- 13 m à l'égout de toiture et 16 m au faîtage.

10.2 - Exceptions

Dans la limite de la hauteur préexistante, ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

10.3 – Règle particulière**Dans le secteur UHd :**

Pour les constructions édifiées en deuxième rang et au-delà (ou au-delà de 20 m, si le front de rue n'est pas construit), la hauteur doit être inférieure de 3 m à la hauteur maximale (égout de toiture) autorisée dans la zone ou le secteur quand celle-ci est inférieure ou égale à 10 m et de 6 m quand elle est supérieure à 10 m. La hauteur au faîtage est alors fixée à 4 m au dessus de l'égout de toiture.

Article UH 11 : Aspect extérieur

11.1 - Constructions :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Les pentes et les sens de toitures devront être disposés de façon semblables à ceux des constructions voisines, à l'exception des angles de rues. Les toitures en terrasse couvrant plus de 30 % de la construction sont interdites.
- Les façades sur rue ainsi que les devantures des magasins, leurs modénatures, les matériaux, leurs couleurs et leurs détails de mise en œuvre doivent présenter un aspect en harmonie avec les sites bâtis environnant. Lorsque leur longueur sur rue excède de 20 mètres, elles doivent suggérer un découpage vertical et horizontal excluant toute monotonie.
Les grands percements tels que portes, portails et portes de garage doivent s'intégrer à la composition générale des façades.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

11.2 - Clôtures :

Dans les secteurs UHa et UHc :

- Les clôtures sur rue doivent être composées par un mur d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté par une grille d'une hauteur minimale de 1,10 m.
- Les clôtures en limite séparative doivent être composées par un mur d'une hauteur maximale de 2 m.

Dans le secteur UHb :

- Les clôtures sur rue doivent être composées par un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté par une grille. La hauteur totale de l'ensemble est fixée à 2,20 m.
- Les clôtures en limite séparative doivent être composées par un mur ou une grille d'une hauteur maximale de 2,50 m.

Dans le secteur UHd :

- Pas de prescription.

Article UH 12 : Stationnement

12.1 – Cas général

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

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

- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescription pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

.

Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

. Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 - Exceptions

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25% de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 – Cas particuliers

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

12.5 – Impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article UH 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe "prescriptions", le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.

- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UJ

Cette zone comprend les secteurs UJa et UJb.

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

Article UJ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

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

- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

Dans le secteur UJa :

- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.
- les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UJ 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

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

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UJ 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs cours d'eau, emplacements réservés, ...).

Dans le secteur UJa :

- Les constructions nouvelles doivent respecter les caractéristiques d'implantation et d'orientation des constructions existantes édifiées dans la plantation et d'orientation des constructions existantes édifiées dans la zone. En particulier elles doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 1 m par rapport à l'alignement des voies, à l'exception toutefois des garages qui peuvent être implantés à l'alignement des voies.
- Dans le cas d'extension ou de réaménagement des maisons existantes, l'implantation à l'alignement des voies peut être autorisée pour les constructions de volumes secondaires (tels que porches, appentis, garages et abris divers).

Dans le secteur UJb :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques et privées et des emprises publiques.
- Cette prescription ne s'applique pas en cas de transformation, modification, adjonction sur les constructions existantes.

Article UJ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans le secteur UJa :**

Par rapport aux limites séparatives des lots existant à la date de révision du P.L.U, la marge de recul des constructions édifiées non contiguës à celles-ci doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le secteur UJb :

Pas de prescription.

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

- Pour les constructions non contiguës édifiées sur un terrain, la distance séparant tout point des façades en vis-à-vis existantes ou à construire, doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande façade mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 m lorsqu'aucune des façades en vis à vis n'assure l'éclaircissement des pièces principales d'habitation.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions de faibles ampleurs inférieures à 3,50 mètres de hauteur.

Article UJ 9 : Emprise au sol**Dans le secteur UJa :**

L'emprise maximale au sol des constructions nouvelles est de 50 %. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Dans le secteur UJb :

Pas de prescription.

Article UJ 10 : Hauteur maximale des constructions**10.1 – Règle générale****Dans le secteur UJa :**

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit excéder 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

Dans le secteur UJb :

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture et 15 m au faîtage.

10.2 – Cas particulier

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ... De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UJ 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

En outre, dans le secteur UJ a :

- Les volumes bâtis doivent être agencés dans le respect des caractéristiques des constructions existantes de façon ordonnée selon un jeu de géométrie des éléments architecturaux (corps de bâtiment, toiture...).
- Les pentes et les sens de toitures devront être disposés de façon semblable à ceux des constructions voisines, à l'exception des angles de rues.
- Les toitures en terrasse et les toitures dites à la Mansarde sont interdites.
- Les façades sur rue, leurs modénatures, les matériaux, leurs couleurs et leurs décorations doivent présenter un aspect en harmonie avec le site bâti environnant.
- Les façades rectilignes dépassant 20 mètres de long sont interdites.

Article UJ 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article UJ 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.

- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ;
sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe "prescriptions", le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UK

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Elle comprend un secteur UKa.

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

Article UK 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UK 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

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

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UK 5 : Caractéristiques des terrains

- En cas de division postérieure à la date de révision du P.L.U, les terrains issus de la division doivent avoir une superficie minimale de 700 m² pour être constructibles.
- Cette règle ne s'applique pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'extension des constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UK 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

6.1 -

- Lorsqu'une protection d'espace vert est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert.

- Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

6.2 -

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

- Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermés) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

- Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.

- Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
 - La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
 - La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.
- Le long des autres emprises publiques ou voies privées, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m sauf dans le lotissement du Clos de la Foucotte.

6.3 - Exceptions

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.2 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.2, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.
- b) Dans le cas de garage, l'implantation devra se faire à l'intérieur de la marge de recul si la séquence de rue présente les mêmes caractéristiques. Elle peut se faire à l'intérieur de la marge de recul lorsque cela est justifié par l'intégration à la pente du terrain ou en retrait pour une meilleure insertion urbaine.
- c) Lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'excède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul et une hauteur de un niveau, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

6.4 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m, la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé où la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.
- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- a) Dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.
 - b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.
 - c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.
 - d) Dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autre sur limite séparative sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

A. Implantation dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

7.1 :

. Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Pour ce recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

7.2 :

. Nonobstant les dispositions de l'alinéa 7.1, la construction sur une limite séparative est possible lorsque le terrain présente une configuration parcellaire particulière.

B. Implantation après la bande de 20 mètres mentionnée au paragraphe A

- Toute construction d'une hauteur hors tout supérieure à 3,50 m doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

C. Toute construction nouvelle doit observer par rapport aux limites des espaces boisés classés le recul fixé par la marge indiquée au document graphique.

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

Pour les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, la distance séparant tout point des façades en vis-à-vis existantes ou à construire, doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande façade à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions de faible ampleur inférieure à 3,5 mètres de hauteur.

Article UK 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale au sol des constructions est de 20 % pour tout terrain ayant une superficie supérieure à 1500 m². Elle est de 35 % pour les autres cas.

Cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs reportés au document graphique concernés par des périmètres de risques miniers, l'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 400 m² et la plus grande dimension ne devra pas excéder 25 m².

Article UK 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 -****Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UKa :**

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage.

Dans le secteur UKa :

La hauteur ne doit pas excéder 6 m hors tout calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de polygone d'implantation.

10.2 -

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...

De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UK 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.

- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

- Les espaces générés par les servitudes de recul doivent être obligatoirement aménagés sous la forme de « jardins de devant » clos.
- Sur toutes les unités foncières constitutives des flancs des coteaux, un soin attentif devra être apporté à l'intégration de la volumétrie des constructions nouvelles (ou des adjonctions) dans le paysage, afin de préserver et renforcer sa dominante végétale. Lorsque les constructions nouvelles seront particulièrement visibles depuis la partie basse de la ville, une étude fine garantissant une bonne insertion dans le site devra être réalisée.
- Les « jardins de devant » devront être traités dans l'esprit de ceux existants (type de clôture, plantations en particulier).

Article UK 12 : Stationnement

12.1 – Les normes de stationnements pour les automobiles

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

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

- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 - Exceptions

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25% de la surface de plancher existante.
- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.

- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 – Cas particuliers

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

12.5 – Impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article UK 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent,

mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.

- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe "prescriptions", le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UL

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

La zone UL comprend les secteurs ULa, ULb, ULc, ULd et ULe.

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

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ne sont admises que si elles n'excèdent pas 500 m² de surface de plancher. Cette disposition n'est pas applicable le long de l'Avenue de Boufflers.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services ne sont admises que si elles n'excèdent pas 700 m² de surface de plancher. Cette disposition n'est pas applicable le long de l'avenue de Boufflers.
- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Article UL 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UL 5 : Caractéristiques des terrains

- En cas de division postérieure à la date de révision du P.L.U, les terrains issus de la division doivent avoir une superficie minimale de 250 m² pour être constructibles.
- Cette règle ne s'applique pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'extension des constructions existant à la date de révision du P.L.U.

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

6.1 -

- Lorsqu'une protection d'espace vert est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert.
- Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

6.2 -

- Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.
- Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermées) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.
 - Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
 - Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
 - La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
 - La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.
- Le long des autres emprises publiques ou voies privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.3 -

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.2 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.2, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.
- b) Dans le cas de garage, l'implantation devra se faire à l'intérieur de la marge de recul si la séquence de rue présente les mêmes caractéristiques. Elle peut se faire à l'intérieur de la marge de recul lorsque cela est justifié par l'intégration à la pente du terrain ou en retrait pour une meilleure insertion urbaine.
- c) Lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'excède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul et une hauteur de un niveau, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

6.4 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m, la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé où la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.
- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.
- b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.
- c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.
- d) Dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limite séparative sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

A. Implantation dans une bande de 20 mètres :

- Cette bande d'implantation est mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.
- Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

7.1 : Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

. Dans une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

. A l'arrière de la bande de 5 mètres visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 : Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

- . Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoires pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.3 -

- . En l'absence d'indications graphiques reportées au plan, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

B. Implantation au-delà de la bande de 20 mètres :

Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction aux constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante.

- C. Toute construction nouvelle** doit observer par rapport aux limites des espaces boisés classés le recul fixé par la marge indiquée au document graphique.

D. Dans les secteurs ULa, ULb et ULc :

Les constructions ne peuvent être édifiées contiguës à plus d'une limite séparative de propriété. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3,50 m.

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

Pour les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, la distance séparant tout point des façades en vis-à-vis existantes ou à construire, doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande façade à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions de faible ampleur inférieure à 3,5 mètres de hauteur.

Article UL 9 : Emprise au sol

9.1 -

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

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie du terrain.
- Elle est fixée à 60 % de la superficie du terrain pour les terrains ayant une superficie inférieure à 250 m² à la date de révision du P.L.U.

Dans le secteur UL d :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 30 %.

Une exception fixe l'emprise au sol maximum à 50% de la superficie du terrain pour les terrains ayant une superficie inférieure à 250 m² à la date de la révision du PLU.

9.2 -

- Cette règle ne s'applique pas :
 - . dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UL 10 : Hauteur des constructions

I. Hauteurs maximales :

A. Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs ULa, ULb, ULc, ULd et ULe :

10.1 - Constructions implantées dans une bande de 20 m :

La hauteur maximale est fixée par le document graphique.

A défaut de prescriptions graphiques, la hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.

10.2 - Constructions implantées au-delà de 20 m :

Pour les constructions au-delà de 20 m, la hauteur doit être inférieure de 3 m à la hauteur maximale (égout de toiture) autorisée dans la zone ou le secteur quand celle-ci est inférieure ou égale à 10 m et de 6 m quand elle est supérieure à 10 m. La hauteur au faîtage est alors fixée à 4 m au dessus de l'égout de toiture.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou lorsqu'il est riverain de deux voies contiguës ou non, la hauteur autorisée au-delà de la bande des 20 m se détermine par rapport à la plus basse des hauteurs autorisées sur les rues considérées.

B. Dans le secteur ULa :

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau de la voie ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture et 14 m au faîtage.

Pour les constructions édifiées sur des terrains présentant dans une profondeur de 20 m par rapport à la rue une pente supérieure à 10 %, un dépassement de hauteur peut être

autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue (calculée à partir du niveau de la rue) n'excède pas la hauteur autorisée.

Sur des terrains présentant une pente parallèle à la rue supérieure à 10 %, les constructions devront présenter des décrochements de telle sorte que la hauteur à l'égout de toiture ne soit jamais supérieure de 3 m par rapport à la hauteur autorisée.

C. Dans le secteur ULb :

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

D. Dans le secteur ULc :

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de polygone d'implantation ne doit pas excéder 3 m hors tout. Toutefois une hauteur hors tout de 6 m calculée comme précédemment est autorisée sur une partie du bâtiment à condition d'être située en retrait d'au moins un tiers de la construction par rapport à la façade avale.

E. Dans le secteur ULd :

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture et 8 m au faîtage.

F. Dans le secteur ULe :

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de polygone d'implantation ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

G. Exceptions

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...

De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

II. Terrains en pente :

10.4 -

Pour les constructions édifiées sur des terrains présentant dans une profondeur de 20 m par rapport à la rue une pente supérieure à 10 %, un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue (calculée à partir du niveau de la rue) n'excède pas la hauteur autorisée.

10.5 -

Sur des terrains présentant une pente parallèle à la rue supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), les constructions devront présenter des décrochements de telle sorte que la hauteur à l'égout de toiture ne soit jamais supérieure de 3 m par rapport à la hauteur autorisée.

10.6 -

Pour les constructions au-delà de 20 m, sur un terrain présentant une pente supérieure à 10 %, la hauteur autorisée dans les conditions de l'article 10.3. est calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et il est admis une variation de 3 m maximum au point le plus bas du polygone d'implantation.

III. Volumes réalisés en dehors du gabarit enveloppe :

- Ces volumes ont une hauteur limitée à 3 m au dessus de l'égout de toiture.
- Ils ne représentent pas plus de 30 % du linéaire de façade.
- Ils sont limités à 3 m de large hors tout par unité.

Article UL 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Les espaces générés par les servitudes de recul doivent être obligatoirement aménagés sous la forme de "jardins de devant" clos.
- Sur toutes les unités foncières constitutives des flancs des coteaux, un soin attentif devra être apporté à l'intégration de la volumétrie des constructions nouvelles (ou des adjonctions) dans le paysage, afin de préserver et renforcer sa dominante végétale. Lorsque les constructions nouvelles seront particulièrement visibles depuis la partie basse de la ville, une étude fine garantissant une bonne insertion dans le site devra être réalisée.
- Les « jardins de devant » devront être traités dans l'esprit de ceux existants (type de clôture, plantations en particulier).

Article UL 12 : Stationnement

12.1 -

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 -

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25% de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 -

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

12.5 -

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article UL 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.

- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ;
sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe "prescriptions", le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UM

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

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

Article UM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UM 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Article UM 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UM 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

6.1 -

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

Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermés) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

- Les prescriptions n° 1,2,3, obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
- Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
- La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
- La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.

Le long des autres emprises publiques ou voies privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.2 -

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.1 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.1, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.
- b) Dans le cas de garage, l'implantation devra se faire à l'intérieur de la marge de recul si la séquence de rue présente les mêmes caractéristiques. Elle peut se faire à l'intérieur de la marge de recul lorsque cela est justifié par l'intégration à la pente du terrain ou en retrait pour une meilleure insertion urbaine.
- c) Lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'excède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul et une hauteur de un niveau, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

6.3 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m, la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé où la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.

- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.
- b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.
- c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.
- d) Dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limite séparative sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

A. Implantation dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

7.1 : Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

- . Dans une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.
- . A l'arrière de la bande de 5 mètres visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 : Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

- . Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoire pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.3 -

- . En l'absence d'indications graphiques reportées au plan, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

B. Implantation après la bande de 20 mètres mentionnée au paragraphe A

- Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction aux constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UM 9 : Emprise au sol

Pour les terrains de plus de 1000 m², le coefficient d'emprise maximale au sol des constructions est fixé à 60 %.

Cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UM 10 : Hauteur des constructions

A. Hauteurs maximales :

10.1 -

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point du sol naturel avant travaux est fixée à 21 m hors tout. Cette règle de hauteur est applicable sur la totalité des terrains composant la zone quelque soit la localisation de la construction.

B. Terrains en pente :

10.2 -

Pour les constructions édifiées sur des terrains présentant dans une profondeur de 20 m par rapport à la rue une pente supérieure à 10 %, un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue (calculée à partir du niveau de la rue) n'excède pas la hauteur autorisée.

10.3 -

Sur des terrains présentant une pente parallèle à la rue supérieure à 10 %, les constructions devront présenter des décrochements de telle sorte que la hauteur à l'égout de toiture ne soit jamais supérieure de 3 m par rapport à la hauteur autorisée.

C. Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...

De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UM 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Les espaces générés par les servitudes de recul doivent être obligatoirement aménagés sous la forme de « jardins de devant » clos.

Article UM 12 : Stationnement

12.1 -

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :
- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

. Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 -

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25% de la surface de plancher existante.
- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.

- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 -

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

12.5 -

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article UM 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : les qualités minimales demandées sont les suivantes :

Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1,30 m du sol ; sujet fléché et trois fois transplanté ; première couronne de branches située à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : force du pied de 14/16 cm de circonférence ; 2 ou 3 troncs ; sujet trois fois transplanté.
- Forme naturelle : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1,30 m du sol ; sujet trois fois transplanté.
- Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet trois fois transplanté.

Prescriptions

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige

pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre).

Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.

- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 13

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UN

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

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

Article UN 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

Article UN 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante admise.
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UN 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

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

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UN 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UN 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques et privées et des emprises publiques.

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

7.1 -

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

7.2 -

Toute construction nouvelle doit observer par rapport aux limites des espaces boisés classés le recul fixé par la marge indiquée au document graphique.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UN 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UN 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 21 m.

Dans le cas de la construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, il peut être autorisé pour la partie d'angle de la construction un niveau supplémentaire sous réserve que celui-ci participe directement au traitement architectural de cet angle.

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ... De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U., ni lorsqu'il s'agit de créer une toiture.

Article UN 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UN 12 : Stationnement

12.1 -

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

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

- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux et services :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Constructions à usage commerces :

- Pas de prescription.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

12.3 -

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.

- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe "prescriptions", le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 14

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

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

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les constructions à usage d'activités sportif, d'équipement collectif, hôtelier, de stationnement, de commerce, de bureau, de remise, sanitaire et hospitalier.

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

- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

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

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UP 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

6.1 -

- Les constructions doivent être implantés avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite de la voie privée.
- Les prescriptions prévues au paragraphe précédent cessent de s'appliquer dans les cas suivants :
 - a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.2, l'implantation peut se faire en retrait de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.
 - b) Dans le cas de garage, l'implantation devra se faire à l'intérieur de la marge de recul si la séquence de rue présente les mêmes caractéristiques. Elle peut se faire à l'intérieur de la marge de recul lorsque cela est justifié par l'intégration à la pente du terrain ou en retrait pour une meilleure insertion urbaine.
 - c) Lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'excède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul et une hauteur de un niveau, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

6.2 - Règle de la profondeur

- La profondeur des constructions ne doit pas excéder de plus de 3 m, la profondeur des bâtiments principaux existants sur les parcelles contiguës avec un minimum fixé à 12 m calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de l'emplacement réservé, ou la limite de la voie privée ou la marge de recul. Lorsqu'il n'est pas porté de prescriptions au plan graphique, ce minimum de 12 m est calculé depuis l'alignement du domaine public ou la limite de la voie privée.
- Les prescriptions prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) dans le cas de constructions implantées en recul par rapport aux limites séparatives qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des constructions de référence.
- b) Dans le cas de constructions nouvelles et d'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas une hauteur hors tout de 4 m par rapport au terrain naturel.
- c) Dans le cas de reconstruction après sinistre, de modification ou d'extension dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au premier paragraphe.
- d) dans le cas où la ou les constructions situées de part et d'autres sur limites séparatives sont des bâtiments dont la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

A. Implantation dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

- Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3,50 m.

B. Implantation après la bande de 20 mètres mentionnée au paragraphe A

- Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

C. Toute construction nouvelle doit observer par rapport aux limites des espaces boisés classés le recul fixé par la marge indiquée au document graphique.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UP 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale au sol des constructions est de 50 % de la superficie du terrain et de 60 % pour les terrains ayant une superficie inférieure à 250 m² à la date de révision du P.L.U. et pour les constructions à usage d'activités.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UP 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 9 mètres au faite de la construction.

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ... De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UP 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Article UP 12 : Stationnement

12.1 -

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

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

- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une SURFACE DE PLANCHER de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.3 -

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25% de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 -

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

12.5 -

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article UP 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ;
sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches
situé à au moins 1,80 m du sol.

- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ;
sujet deux fois transplanté.
- * Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 15

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR

Elle comprend le secteur URa.

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

Article UR 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas liées au fonctionnement aux activités du service d'intérêt collectif ferroviaire.

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

Dans le secteur URa exclusivement :

- Les constructions à usage de commerce liées à l'activité de la gare.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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 répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Tout nouvel accès à proximité de la ligne de tramway sera soumis à l'avis des services compétents qui pourront refuser la traversée de la ligne de tramway ou fixer des prescriptions spécifiques et imposer des aménagements.

3.2 - Voirie :

- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire 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.

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UR 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques et privées et des emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

Article UR 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UR 10 : Hauteur maximum des constructions

A. Hauteur maximale :

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 20 mètres.

B. Hauteur relative :

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

- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel ne doit pas dépasser deux fois la distance de la marge de recul dans le cas d'implantation non contiguë aux limites séparatives (soit $L < 2L$).

Dans le secteur URa :

- Pas de prescription.

C. Exceptions :

- Les dispositions visées aux paragraphes A et B précédents ne s'appliquent pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service d'intérêt collectif ferroviaire dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

Article UR 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Les clôtures sur la voie et espaces publics doivent être réalisés dans le respect de la qualité du paysage urbain environnant et dans le respect des conditions de la circulation publique et de la visibilité.

Article UR 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Article UR 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 16

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE US

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

Article US 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

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

- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article US 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

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

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article US 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions

Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (parcs, cours d'eau, emplacements réservés, ...)

- Les constructions doivent être implantées à partir de la marge de recul de 6 m portée au document graphique.
- En l'absence de prescriptions graphiques, le recul doit être de 4 m minimum par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite de la voie privée.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

A. Implantation dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.

Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

B. Implantation après la bande de 25 mètres mentionnée au paragraphe A

Toute construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m hors tout doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

C. Toute construction nouvelle doit observer par rapport aux limites des espaces boisés classés le recul fixé par la marge indiquée au document graphique.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article US 9 : Emprise au sol

L'emprise maximale au sol des constructions est de 50 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article US 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 22 mètres au faite de la construction.

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ... De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article US 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Les espaces générés par les servitudes de recul doivent être obligatoirement aménagés sous la forme de « jardins de devant » clos.

Article US 12 : Stationnement

12.1 -

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation : (y compris résidences étudiantes et assimilées)

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

- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une surface de plancher de 120 m², un emplacement minimum par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

. Etablissements à usage industriel :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres.

. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

. Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

12.3 -

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25% de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 -

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 -

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article US 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : ses qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

* Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 17

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Cette zone comporte les secteurs UTa, UTb1, UTb2 et UTc

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

Article UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal,
- Les dépôts de matériaux et les aires de stockage,
- Les commerces d'une surface de plancher supérieure à 200 m².

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

- Les édicules, kiosques, serres et promenades couvertes sont autorisés dans la mesure où ils sont justifiés par la qualité et la cohérence du parti architectural d'ensemble.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UT 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

3.2 - Voirie :

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

Article UT 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet. Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

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

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

4.4 – Réseaux divers et locaux à déchets

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

À l'exception des logements individuels, un local doit être prévu pour le stockage des déchets.

Article UT 5 : Caractéristiques des terrains**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UTa :**

Pas de prescription.

Dans le secteur UTa :

Dans une bande de 3,00 m de profondeur, mesurée à partir de la limite de l'espace public bordant la Meurthe, l'altimétrie des terrains après aménagement ne pourra excéder 1,00 m. La pente de l'éventuel talus ne pourra excéder 45°.

Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1 – Espace vert protégé**

Lorsqu'une protection d'espace vert est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

6.2 –**Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UTb1 et UTb2 :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite du domaine public ou en recul.

Dans les secteurs UTb1 et UTb2 :

Lorsqu'une prescription particulière d'implantation est reportée au document graphique, les constructions doivent être alignées sur celle-ci. Les saillies sont autorisées dans la limite de 0,40 m.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter en limite du domaine public ou en recul.

Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Sauf indication graphique contraire portée au plan, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UTb1 et UTb2 :**

Les constructions, y compris leurs socles, doivent respecter entre elles une distance minimale de 5,00 m, sauf élément technique ou de liaison (parking intégré, passerelle...).

Dans les secteurs UTb1 et UTb2 :

Pas de prescription.

Article UT 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UT 10 : Hauteur maximum des constructions**Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UTb1 et UTb2 :**

La hauteur maximale à l'égout est fixée par le document graphique.

Dans le secteur UTb1 :

La hauteur de la construction, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 11 mètres au faîtage. Cette règle de hauteur ne concerne pas les ouvrages ponctuels de superstructure tels que cheminées, clochers et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique.

Dans le secteur UTb2 :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, sera inférieure à 20 mètres à l'égout de toiture. Cette règle de hauteur ne concerne pas les ouvrages ponctuels de superstructure tels que cheminées, clochers et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique.

Article UT 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 UT 12 : Stationnement

12.1 – Dispositions générales

Les places de stationnement prévues en accompagnement des constructions pourront donner lieu à des regroupements et bénéficier d'accès communs.

Le document graphique localise l'accès au stationnement par rapport au domaine public mais n'impose pas un positionnement précis.

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

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

12.2. – Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles selon les catégories de construction :

Dans l'ensemble de la zone :

La surface affectée au stationnement prise en considération correspond aux aires de parking et espaces de circulation y afférents.

- Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Bureaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Les dispositions applicables aux constructions et installations non prévues ci-dessus sont celles auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UTb1 et UTb2 :

Toutes les places de stationnement doivent être enterrées ou intégrées aux constructions.

12.3 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

Article UT 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

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

Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (protection d'espace vert), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.

Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 18

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UV

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone comporte les secteurs UVb, UVc, UVd, UVe1, UVe2, UVf, UVg, UVh, UVj et UVk.

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

Article UV 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping et de caravanes aménagés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;

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

- Les constructions ou installations à usage industriel qui par leur nature ou leur importance sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone ou qui entraînent des nuisances telles que bruit, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important de véhicules ou risques du fait de stockage de produits dangereux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UV 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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 directs (sauf accès piétons) aux aménagements (hors voies automobiles) de bord de Meurthe sont interdits.
- Tout nouvel accès à proximité de la ligne de tramway sera soumis à l'avis des services compétents qui pourront refuser la traversée de la ligne de tramway ou fixer des prescriptions spécifiques et imposer des aménagements.

3.2-Voirie :

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

Article UV 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Réseaux divers et locaux à déchets

- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Un local doit être prévu pour le stockage des déchets.

Article UV 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

6.2 -

A - Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UVh, UVj et UVk :

- Le long des voies et emprises publiques où une prescription particulière est portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 7 m mesurée à partir de l'alignement.
- **Dans secteur UVb**, les constructions édifiées au droit du canal devront respecter un recul de 3,25 m (servitude de marchepieds), les constructions en surplomb de l'espace soumis à servitude sont autorisées à partir d'une hauteur de 4 m à compter du sol naturel.
- Les constructions en sous-sol à usage privatif de stationnement, caves, locaux techniques,... peuvent être implantées sous assiette des voies et emprises publiques, sous réserve d'intervention préalable de modalités juridiques créant des régimes de propriété appropriés (par exemple, création de lots de volume dans le cadre d'un état descriptif de division en volumes de l'espace considéré).

B - Dans les secteurs UVh, UVj et UVk

- Le long des voies et emprises publiques où une prescription particulière est portée au document graphique, s'appliquent les dispositions suivantes :
 - Au droit de la rampe du pont Collignon (prescription particulière d'implantation minimum cotée à 6 mètres en retrait de l'emprise publique) – Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement de cette ligne de prescription particulière, ou en recul de celle-ci.

- Cette prescription ne s'applique pas aux constructions existantes, aux équipements publics et aux équipements collectifs et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui sont autorisées en recul ou à l'alignement.
- Le long des autres voies, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement.

Article UV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

- A défaut d'indications graphiques, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.
- Les équipements publics et les équipements collectifs ainsi que les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

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

- Dans l'hypothèse où les constructions ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale de 3 m.

Article UV 9 : Emprise au sol

Dans les secteurs UVc et UVd :

- Des servitudes de passage public sont à réserver, selon les mentions indicatives portées au document graphique. Ne sont autorisées au-dessus de ces servitudes de passage public que des constructions de liaisons fonctionnelles ou des constructions réalisées dans les zones de constructibilité spécifique telles que mentionnées au document graphique. Ces constructions sont édifiées à partir d'une hauteur de 7 mètres à compter du sol naturel.

Dans le secteur UVb :

- La partie de construction en surplomb de l'espace soumis à servitude de marchepied doit être édifiée à partir d'une hauteur de 4 m à compter du sol naturel.

Article UV 10 : Hauteur maximum des constructions

A - Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UVh, UVj et UVk :

10.1.- Définition générale

- La hauteur maximale des constructions est déterminée par un gabarit enveloppe exprimé par une verticale en plan de façade dont l'extrémité définit à l'égout de toiture (ses caractéristiques sont établies à l'article 10.2), un quart de cercle de 6 m de rayon et une horizontale située à 6 m (cf. schéma en annexe). Dans le cas d'une marge d'implantation obligatoire des constructions en recul par rapport à l'alignement, repérée au document graphique, la ligne verticale définie ci-dessus a pour origine tout point situé sur la marge d'implantation.

- Ce gabarit détermine un volume et non pas une forme de toiture obligatoire. Les descriptions particulières relatives à la forme de la toiture sont édictées à l'article 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions.

10.2. - Limites maximales de hauteur à l'égout de toiture (ou à la ligne d'acrotère) situé à la verticale du plan de façade

- Ces limites sont données en référence à l'altitude exprimée en norme NGF (Nivellement Général de la France), système NGF 69 (mention indicative : l'altitude moyenne du terrain naturel sur le périmètre de la ZAC Stanislas-Meurthe est de 198,38 NGF).

Celles-ci sont différenciées selon les secteurs :

Dans le secteur UVb : 209,38 NGF

Dans le secteur UVc : 210,38 NGF

Dans le secteur UVd : 213,38 NGF. Pour les constructions édifiées en façade de l'emplacement réservé n°14, la hauteur de l'égout de toiture est impérativement fixée à cette cote de 213,38 NGF.

Dans le secteur UVe1 : 213,38 NGF à l'exception des constructions édifiées en façade de l'emplacement réservé n°14 où la hauteur maximale est fixée à la cote 215,38 NGF.

Dans le secteur UVe2 : 218,38 NGF.

Dans les secteurs UVf et UVg : 213,38 NGF

10.3. - Volumes réalisés en dehors du gabarit enveloppe

Dans les secteurs UVc et UVd, Les limites du gabarit enveloppe sont augmentées de 1,50 m (cote maximale de l'égout de toiture à 214,88 NGF).

10.3. – Exceptions :

- Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...

B - Dans les secteurs UVh, UVj et UVk :

En façade de la rue Joseph Florentin, dans une bande de 12 m, mesurée à partir de l'emprise publique, la hauteur maximum des constructions nouvelles calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux peut être portée à 30 m.

- La hauteur des constructions, calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, est limitée à 19 mètres au faîtage des constructions.
- Sauf dispositions contraires imposées par les réglementations techniques en vigueur, cette limite de hauteur intégrera les ouvrages ou émergences techniques (édicules, extracteurs, organes de ventilation).

Article UV 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Partie supérieure des constructions :

Les couvertures des bâtiments sont constituées :

- soit de toitures pentées, cintrées,
- soit de toits avec terrasses revêtues de matériaux de qualité ou végétalisées.

- Sauf dispositions contraires imposées par les réglementations techniques en vigueur, les édicules et installations diverses tels que machineries, extracteurs, organes de ventilation, ..., seront intégrés dans le volume de la toiture.

- Dans le cas de toitures terrasses, ces installations seront organisées et couvertes par un dispositif formant écran visuel.

Article UV 12 : Stationnement

12.1 - Dispositions générales

Les places de stationnement prévues en accompagnement des constructions pourront donner lieu à des regroupements et bénéficier d'accès communs. Il en est de même des aires nécessaires pour assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

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

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public et qui ne pourront de ce fait être comptabilisées pour une autre opération,
- soit à trouver le nombre de places exigées dans le parc public prévu au programme des équipements publics de la ZAC Stanislas-Meurthe.

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

12.2. - Dispositions relatives aux véhicules automobiles :

La surface affectée au stationnement prise en considération correspond aux aires de parking et espaces de circulation y afférents.

Constructions à usage d'habitation (y compris résidences étudiantes et assimilées) :

Pour l'ensemble de la zone :

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.
- Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).
- Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une surface de plancher de 120 m², un emplacement minimum par logement.

En outre dans le secteur UVe :

- 1 emplacement pour 3 logements pour les résidences « séniors »

Bureaux : la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum à 20 % de la surface de plancher des locaux.

Etablissements à usage industriel ou artisanal : la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum de 15 % de la surface de plancher des locaux.

Commerces : la superficie à réserver au stationnement sera de 50 % de la surface de plancher pour les commerces supérieurs à 500 m². Pour les autres commerces, il est demandé 1 place de stationnement pour 70 m² de la surface de vente.

Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc ... ainsi qu'équipements sportifs : La superficie réservée au stationnement des véhicules à aménager est déterminée en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de la desserte en transports en commun, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée. Une surface de stationnement égale au minimum à 20 % de la surface de plancher des constructions est toutefois exigée.

Hôtels et restaurants :

- Salle de restaurant : la superficie réservée au stationnement correspondra à un emplacement pour 20 m² de salles de restauration créées.
- Hôtels : la superficie réservée au stationnement correspondra à 3 emplacements créés pour 10 chambres construites.

Etablissements hospitaliers, cliniques :

- La superficie réservée au stationnement correspondra à 3 emplacements créés pour 10 lits installés.

Etablissements d'enseignement :

- La superficie réservée au stationnement correspondra à un emplacement créé par classe construite pour les établissements du premier degré et à 2 emplacements par classe construite pour les établissements du second degré.
- Pour les établissements universitaires et les établissements de formation, la superficie à réserver au stationnement correspondra au minimum de 20 % de la surface de plancher des locaux.

Les dispositions applicables aux constructions et installations non prévues ci-dessus sont celles auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

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

12.4 - Exceptions :

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de surface de plancher.
- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.

En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : ventes, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

Article UV 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Dans l'ensemble de la zone :

- Dans tous les secteurs, les espaces libres (hors constructions et accès) doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer arbres, plantations et diverses parties minérales. Ces espaces libres seront en pleine terre ou sur dalle et pourront être aménagés en jardins clos et couverts, de type serres, jardins d'hivers ou patios plantés.
- Les édicules, kiosques, serres et promenades couvertes sont autorisés dans la mesure où ils sont justifiés par la qualité et la cohérence du parti architectural d'ensemble.
- Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 500 m² devront faire l'objet de traitement paysager.

En outre dans les secteurs UVc, UVd, UVf et UVg :

- Un minimum de superficies d'espaces libres ou plantés pourra être fixé au cahier des charges de cession de terrains. Les superficies d'espaces libres comprennent les espaces soumis à servitude de passage public mentionnés au document graphique ou voies créées ou à créer dans ces secteurs.

En outre dans les secteurs UVc, UVd :

- La superficie de ces espaces libres devra représenter au minimum 30 % de la superficie totale de chaque secteur.

CHAPITRE 19

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UX

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone comprend les secteurs UXa, UXb, UXc, UXd, UXe et UXz.

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

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les carrières.

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

- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Dans le secteur UXz :

- Les constructions et installations nouvelles peuvent être interdites en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (articles L. 451-1 et L. 151-23 du code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée « LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE ».
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est rendue nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des activités.
- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur la rue du XX^{ème} Corps.

- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

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

- Les constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises,

Dans le secteur UXe :

- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités à condition de ne pas être au voisinage d'habitations ou de secteurs de loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

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.

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

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

- Les prescriptions n° 1,2,3. obligent les bâtiments à s'implanter à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
- Les prescriptions n° 4,5,6, obligent les bâtiments à s'implanter au ras de la marge de recul.
- La prescription n° 7 détermine des modalités d'implantation en fonction de l'implantation des volumes principaux existants sur l'une ou l'autre des parcelles bâties contiguës ou non.
- La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.

Toutefois, pour les unités foncières présentant un linéaire de façade supérieur à 35 m de longueur, il pourra être autorisé, pour des raisons d'ordre architectural, des retraits par rapport à l'alignement du domaine public, de la limite de l'emplacement réservé ou de la marge de recul. Ces retraits feront l'objet d'un traitement particulier (tels que jardins, cours fermées) et les pignons des propriétés voisines, lorsque l'article 7 impose la construction en ordre continu, ne seront pas dévoilés.

Le long des autres emprises publiques ou voies privées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

Dans le secteur UXd :

Le long du Bras Vert, les constructions devront respecter un recul d'alignement de 15 mètres minimum.

Le long de la Meurthe, les constructions devront respecter un recul d'alignement de 15 mètres minimum.

6.2 -

Les prescriptions prévues au paragraphe 6.1 cessent de s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction après sinistre et dans le cas de modification, d'adjonction ou d'extension portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. et ne respectant pas la règle fixée au paragraphe 6.1, l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement ou de la marge de recul. Elle peut également se faire dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.
- b) Dans le cas de garage, l'implantation devra se faire à l'intérieur de la marge de recul si la séquence de rue présente les mêmes caractéristiques. Elle peut se faire à l'intérieur de la marge de recul lorsque cela est justifié par l'intégration à la pente du terrain.
- c) Lorsqu'une construction liée physiquement au bâtiment principal n'exécède pas une longueur du tiers de la façade sur rue de la construction principale, une profondeur du tiers de la marge de recul et une hauteur de un niveau, elle peut être implantée à l'intérieur de la marge de recul.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

Dans les secteurs UXa, UXb et UXc

A. Implantation dans une bande de 20 mètres.

Cette bande est mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement. Pour les parcelles d'angle, cette zone constructible est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

7.1 - Continuité obligatoire de limite à limite (prescriptions n° 1 et n° 4)

. **Dans une bande de 5 m** mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement ou de la limite d'une voie privée pour laquelle une règle d'implantation obligatoire est fixée à l'article 6.2, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

. **A l'arrière de la bande de 5 mètres** visée précédemment ou à partir de la limite d'une voie privée pour laquelle il n'existe pas de règle d'implantation obligatoire fixée à l'article 6.2, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.2 - Discontinuité obligatoire (prescriptions n° 3, 6 et 8) et Discontinuité possible (prescriptions n° 2, 5 et 7)

Dans ces différents cas de recul par rapport aux limites latérales, obligatoire pour les prescriptions 3, 6 et 8 et facultatif pour les prescriptions 2, 5, 7, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. Si cette marge de recul n'assure pas l'éclaircissement de pièces principales d'habitation ou de cuisines, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres.

7.3 - en l'absence d'indications graphiques reportées au plan

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

Les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de ces articles, pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés et pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminée, lucarne, ...).

B. Implantation après la bande de 20 mètres mentionnée au paragraphe A

Dans le secteur UXc :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction aux constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante.

Dans les secteurs UXa, UXb, UXd et UXe :

Sauf dispositions reportées sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UX 9 : Emprise au sol

Dans les secteurs UXb et UXc :

- Pour les terrains de plus de 1000 m², le coefficient d'emprise maximale au sol des constructions est fixé à 60 %.
- Cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UXa, UXd et UXe :

- Pas de prescription.

Article UX 10 : Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ... De même, dans la limite de la hauteur préexistante, cette règle ne s'applique pas pour les cas

de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Dans le secteur UXa :

- La hauteur maximale autorisée comptée à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et 16 mètres au faîtage.
- des dépassements de hauteur sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par des impératifs techniques.

Dans le secteur UXb :

- La hauteur maximale autorisée comptée à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et 16 mètres au faîtage.

Dans le secteur UXc et UXz :

- La hauteur des constructions comptée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder une hauteur de 20 mètres hors tout.

Dans les secteurs UXd et UXe :

- Pas de prescription, sauf en vis à vis du canal de décharge, du canal et de la Meurthe où la hauteur est limitée à 17 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article UX 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Les constructions édifiées sur des parcelles donnant sur l'emprise et les berges du canal de la Marne au Rhin, de la Meurthe ou du bras vert devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation, leur volumétrie, leur aspect architectural et au traitement de leurs espaces extérieurs afin de générer à terme un paysage construit soulignant le tracé de ces voies d'eau tout en faisant alternativement appel aux plantations.
- Les espaces générés par les servitudes de recul doivent être obligatoirement aménagés sous la forme de « jardins de devant » clos.

Article UX 12 : Stationnement

12.1 – Normes générales

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant : Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

. Constructions à usage d'habitation :

- 1 emplacement par logement.

. Constructions à usage de bureaux, services, commerces :

- Aucune place n'est envisagée pour les surfaces commerciales qui n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher, surface de vente et réserves comprises.
- Il est demandé 3 emplacements si la surface de plancher est comprise entre 100 et 200 m².
- Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 200 m², il sera procédé au cas par cas à une analyse particulière.

. Etablissements à usage industriel :

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

. Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :

- 2 emplacements pour 10 places.

. Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
- 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

. Etablissements hospitaliers - cliniques :

- 3 emplacements pour 10 lits.

. Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe,
- Etablissement du 2^{ème} degré : 2 emplacements par classe.

. Université et établissement d'enseignement pour adultes :

- 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

12.3 - Exceptions

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25% de la surface de plancher existante.
- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.

- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 – 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.

12.5 – Impossibilité de réalisation

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,

Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : les qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

* Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.

- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 mètres). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe « prescriptions », le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

CHAPITRE 20

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZ

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Elle comprend les secteurs UZa, UZb et UZc.

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

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les démolitions lorsqu'elles ne mettent pas en cause la protection de la rue, du quartier et de leurs composantes patrimoniales (article L 451-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Les grandes composantes du patrimoine de la ville sont décrites dans la partie du rapport de présentation intitulée "LES COMPOSANTES DU PATRIMOINE".
- Les caravanes isolées lorsqu'elles sont liées à un chantier ou à des activités provisoires.

Dans le secteur UZa :

- Les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas situés en vis à vis de la Meurthe et du Bras Vert ou visibles de ces sites d'eau.

Dans le secteur UZb :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance, à la direction et au gardiennage des activités.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

- Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les 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
- Un accès au moins doit répondre aux exigences de sécurité et de desserte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voie (publique ou privée) doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.
- En cas de création de voies en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification, extension ou adjonction mesurée des constructions existantes en tenant compte des caractéristiques urbaines environnantes.

Article UZ 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques (ou emplacements réservés, ...)

« 6.1 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans

augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZa et UZb :

- Sous réserve des indications graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé.
- Cette règle s'accompagne d'une possibilité de recul ponctuel limité à 1,80 m et de saillie sur le domaine public ou dans la marge de recul de 1,50 m pour les parties de façades situées au-delà d'une hauteur de 3,5 m par rapport au niveau de la voirie.
- Pas de prescription pour les équipements publics et pour les appuis ou dispositifs techniques nécessaires à la réalisation d'ouvrages et d'infrastructures.

Dans les secteurs UZa UZb :

- Sur le boulevard d'Austrasie, les constructions peuvent s'implanter au ras de l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de recul par rapport à l'alignement, il sera réalisé une clôture (mur éventuellement surélevé d'une grille).
- Le long du Bras Vert, les constructions devront respecter un recul d'alignement de 7 mètres minimum.
- Le long des autres voies publiques et privées et le long des emplacements réservés, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

La prescription n° 8 oblige les bâtiments à s'implanter à partir de la marge de recul.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZa et UZb et UZc:

- Les constructions sont autorisées sur limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UZa et UZb :

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci devra être égal au moins à 3 m.

Dans le secteur UZc :

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale au tiers de la hauteur ($L=H/3$) sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 3 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Article UZ 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZa et UZb :

- Pour les terrains de plus de 1000 m², le coefficient d'emprise maximale au sol des constructions est fixé à 60 %.
- Cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Pour les constructions implantées au-delà de 25 m par rapport à l'alignement du domaine public ou la limite d'emplacement réservé, l'emprise au sol est limitée à 50 %.
- Pas de prescription pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UZa et UZb :

Pas de prescription.

Article UZ 10 : Hauteur des constructions

Ces règles de hauteurs maximales ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières ...

Dans les zones « V » dites de prévention identifiées au PPRi, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir du niveau de crue de référence.

De même, dans la limite de la hauteur préexistante, ces règles ne s'appliquent pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U. :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UZa, UZb et UZc :

- La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 15 m à l'égout de toiture. Au-delà de cette hauteur, une tolérance de toiture de 2,50 m est autorisée.
- Au-delà d'une profondeur de 25 m depuis l'alignement ou la limite d'emplacement réservé, la hauteur des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture calculés depuis le terrain

naturel. Au-delà une tolérance de toiture de 4 m supplémentaires est autorisée au dessus de l'égout de toiture.

- La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque la construction édifiée au-delà de 25 m appartient au même volume que le bâtiment implanté sur rue et qu'elle s'inscrit dans la même composition.

Dans les secteurs UZa et UZb :

- La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 17 m au faite de la construction.

Dans le secteur UZc :

- La hauteur des constructions comptée en tout point à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 18 mètres à l'égout de toiture. Au-delà de cette hauteur, une tolérance de toiture de 2,5m est autorisée.
- Au-delà d'une profondeur de 25 m depuis l'alignement ou la limite d'emplacement réservé, la hauteur des constructions est fixée à 7m à l'égout de toiture. Au-delà de cette hauteur, une tolérance de toiture de 4m est autorisée.
- La règle de l'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque la construction édifiée au-delà de 25m appartient au même volume que le bâtiment implanté sur rue et qu'elle s'inscrit dans la même composition.

Article UZ 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Les constructions édifiées sur des parcelles donnant sur les berges du Bras Vert et de la Meurthe devront faire l'objet d'une grande attention afin de générer - en particulier dans les sections nouvellement construites - un paysage construit soulignant le tracé du Bras Vert de la Meurthe tout en ménageant une place importante aux masses arborées.

Article UZ 12 : Stationnement

12.1 -

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant : pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées selon les normes suivantes :

- . Constructions à usage d'habitation : (y compris les résidences étudiantes et assimilées)
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
 - 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescription pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.
 - Pour les constructions individuelles groupées dont chaque logement n'excède pas une surface de plancher de 120 m², un emplacement minimum par logement.

Pour toute construction d'immeubles collectifs nécessitant plus de 15 places de stationnement, 60 % au moins de celles-ci doivent être enterrées ou intégrées aux immeubles. Cette règle ne s'applique pas en cas de contraintes techniques liées aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, risques miniers ou sites pollués).

- . Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées..

- . Etablissements à usage industriel :
Pour le stationnement du personnel et des visiteurs il convient de réserver :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- . Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc... :
 - 2 emplacements pour 10 places.

- . Hôtels et restaurants :
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

- . Etablissements hospitaliers - cliniques :
 - 3 emplacements pour 10 lits.

- . Etablissements pour personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs
Il est demandé une superficie de 75 m² pour 12 chambres.

- . Etablissements d'enseignement :
Etablissement du 1er degré : 1 emplacement par classe,
Etablissement du 2ème degré : 2 emplacements par classe.

- . Université et établissement d'enseignement pour adultes :
 - 15 emplacements pour 100 personnes (étudiants, personnel enseignant et administratif).

12.2 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Normes générales :

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

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

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

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

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

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

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

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

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

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

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

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

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

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

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

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

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

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

12.3 -

- Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante.
 - L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation individuelle dans la limite maximum de 50 m² de surface de plancher.
- Au-delà de ces limites, les normes de stationnement relatives aux catégories de construction sont applicables pour la totalité de l'extension.
- En cas de changement de destination supérieur à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.
- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : vente, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour la transformation de commerces vacants en logements.

12.4 -

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 -

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé : à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération ;

Article UZ 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Rappel : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Définition des arbres : les qualités minimales demandées dans le cadre des prescriptions sont les suivantes :

*°Arbre feuillu :

- Haute tige : tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet fléché et deux fois transplanté ; première couronne de branches situé à au moins 1,80 m du sol.
- Cépée : 2 ou 3 troncs ; force d'un tronc de 10/12 cm de circonférence ; sujet deux fois transplanté.
- Forme naturelle: tronc de 14/16 cm de circonférence mesurée à 1 m du sol ; sujet deux fois transplanté.

*°Conifère : taille de 200/250 cm de hauteur ; sujet deux fois transplanté.

Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Les arbres isolés remarquables repérés sur le plan de zonage sont des espaces boisés classés.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 m).
- Sauf pour les équipements publics, pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Lorsque l'édification d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, à l'exception des haies, dans des secteurs non soumis aux dispositions des trois premiers alinéas du paragraphe "prescriptions", le pétitionnaire devra en planter un nombre au moins équivalent.
- Sauf pour les équipements publics, les dalles couvrant les parties semi-enterrées des constructions doivent être traitées en jardins d'agrément accessibles, sauf en cas d'obstacle et contraintes techniques majeures. Pour les arbres, la hauteur minimale de substrat sera de 1,00 m ; pour les arbustes, elle sera de 0,60 m ; pour le gazon ou plantes assimilées, elle sera de 0,30 m. Tous les jardins sur dalle doivent comporter une couche drainante associée à une évacuation des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.
- Dans les mêmes secteurs, les dalles des parkings souterrains doivent recevoir un traitement paysager autre que des jardinières ou des bacs posés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1 AUC

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

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

Article 1 AUC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol à usage :
 - d'activités industrielles,
 - d'activités artisanales,
 - d'activités commerciales,
 - d'activités agricoles,
 - d'activité hôtelière et de restauration,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,

Article 1 AUC 1 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs,
- 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 constructions à usage de bureaux ou de services liées aux équipements sportifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUC 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.
- 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.

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.
- 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 de 8 m minimum.

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.

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées communes), les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain selon les normes en vigueur.

4.5 – Stockage des déchets :

Toute construction doit permettre, à l'intérieure du volume bâti, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

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 au tiers de la hauteur ($L \geq H/3$) 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 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, 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 projet peut être refusé ou n'être accepté 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 – Dispositions générales****Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :**

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Les places de stationnement prévues en accompagnement des constructions pourront donner lieu à des regroupements et bénéficier d'accès communs. Il en est de même des aires nécessaires pour assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

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

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme

dans des parcs de stationnement ouverts au public et qui ne pourront de ce fait être comptabilisées pour une autre opération,

- soit à trouver le nombre de places exigées dans le parc public prévu au programme des équipements publics de la zone.
- soit à verser la Collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

12.2. - Dispositions relatives aux diverses catégories de construction

La surface affectée au stationnement prise en considération correspond aux aires de parking et espaces de circulation y afférents.

- Constructions à usage d'habitation (y compris résidences étudiantes et assimilées) :
 - 1 emplacement par logement.
 - 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.
- Bureaux : la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum à 10 % de la surface de plancher des locaux.
- Etablissements à usage industriel ou artisanal : la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum de 10 % de la des locaux.
- Commerces : la superficie à réserver au stationnement sera de 25 % de la surface de plancher pour les commerces supérieurs à 500 m². Pour les autres commerces, il est demandé 1 place de stationnement pour 140 m² de la surface de vente.
- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc. ... : La superficie réservée au stationnement correspondra au minimum à 1 emplacement pour 10 places créées dans les salles.
- Hôtels et restaurants :
 - Salle de restaurant : la superficie réservée au stationnement correspondra à un emplacement pour 40 m² de salles de restauration créés.
 - Hôtels : la superficie réservée au stationnement correspondra à 1 emplacement créé pour 6 chambres construites.
- Etablissements hospitaliers, cliniques :

La superficie réservée au stationnement correspondra à 1 emplacement créé pour 6 lits installés.
- Etablissements d'enseignement :
 - La superficie réservée au stationnement correspondra à un emplacement créé par classe construite pour les établissements du 1er degré et à 1 emplacement par classe construite pour les établissements du second degré.
 - Pour les établissements universitaires et les établissements de formation, la superficie à réserver au stationnement correspondra au minimum de 10 % de la surface de plancher des locaux.

Les dispositions applicables aux constructions et installations non prévues ci-dessus sont celles auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

12.3 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées selon les normes suivantes :

- habitat :
 - individuel : pas de prescription,
 - collectif : un emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- lieu de travail : un emplacement pour 5 salariés ;
- établissement scolaire et universitaire :
 - école primaire : un emplacement pour 8 à 12 élèves,
 - collège et lycée : un emplacement pour 3 à 5 élèves,
 - université : un emplacement pour 5 à 8 étudiants ;
- établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 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.
- hôtel : un emplacement pour 10 chambres,
- restaurant : un emplacement pour 25 m² de salle de restaurant ;

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

Ces normes, déterminées pour les constructions neuves, pourront être adaptées pour les rénovations et changements d'usages intervenant dans le tissu bâti existant, en particulier en cas d'impossibilité physique ou architecturale.

Pour favoriser l'usage du vélo dans les déplacements quotidiens, leur stationnement doit faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme. Ceux-ci comprendront des dispositions afin de faciliter le stationnement des vélos selon les principes suivants :

- un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, en fonction de la destination des constructions, de leur ampleur et de la commodité des accès aux aires de stationnement ;
- les locaux destinés aux stationnements des vélos doivent être aménagés de plain-pied ou aisément accessible depuis la rue, clos, intégrés aux constructions et équipés de systèmes de fixation performants.

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1 AUD

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

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

Article 1 AUD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,

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

Ne sont admises que dans le cadre d'une opération globale d'aménagement, les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitation,
 - d'activités industrielles,
 - d'activités artisanales,
 - d'activités de bureaux ou de services,
 - d'activités commerciales,
 - d'activité hôtelière et de restauration,
- Les constructions et installations à usage d'habitation, d'activités de commerce, de bureaux ou de services, d'activités artisanales ou industrielles, d'hôtel et de restauration,
- Les entrepôts commerciaux, les dépôts de toute nature, les équipements et installations techniques qui en sont les compléments,
- Les affouillements et exhaussement du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les aires de jeux et de sport liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUD 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.
- 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.

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.
- 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 de 8 m minimum.

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.

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées communes), les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain selon les normes en vigueur.

4.5 – Stockage des déchets :

Toute construction doit permettre, à l'intérieure du volume bâti, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

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 au tiers de la hauteur du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \geq H/3$).

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'au faîtage. Cette hauteur, est limitée à 21 mètres au faîtage des constructions.

Sauf dispositions contraires imposées par les réglementations techniques en vigueur, cette limite de hauteur intégrera les ouvrages ou émergences techniques (édicules, extracteurs, organes de ventilation).

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 projet peut être refusé ou n'être accepté 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 – Dispositions générales****Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :**

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Les places de stationnement prévues en accompagnement des constructions pourront donner lieu à des regroupements et bénéficier d'accès communs. Il en est de même des aires nécessaires pour assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

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

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public et qui ne pourront de ce fait être comptabilisées pour une autre opération,
- soit à trouver le nombre de places exigées dans le parc public prévu au programme des équipements publics de la zone.
- soit à verser la Collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

12.2. - Dispositions relatives aux diverses catégories de construction :

La surface affectée au stationnement prise en considération correspond aux aires de parking et espaces de circulation y afférents.

- Constructions à usage d'habitation (y compris résidences étudiantes et assimilées) :
 - 1 emplacement par logement.
 - 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et pas de prescriptions pour les logements relevant du régime des PLA Intégration.
- Bureaux : la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum à 10 % de la surface de plancher des locaux.
- Etablissements à usage industriel ou artisanal : la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum de 10 % de la surface de plancher des locaux.
- Commerces : la superficie à réserver au stationnement sera de 25 % de la surface de plancher pour les commerces supérieurs à 500 m². Pour les autres commerces, il est demandé 1 place de stationnement pour 140 m² de la surface de vente.
- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc ... : la superficie réservée au stationnement correspondra au minimum à 1 emplacement pour 10 places créées dans les salles.
- Hôtels et restaurants :
 - Salle de restaurant : la superficie réservée au stationnement correspondra à un emplacement pour 40 m² de salles de restauration créés.
 - Hôtels : la superficie réservée au stationnement correspondra à 1 emplacement créé pour 6 chambres construites.
- Etablissements hospitaliers, cliniques :

La superficie réservée au stationnement correspondra à 1 emplacement créé pour 6 lits installés.
- Etablissements d'enseignement :
 - La superficie réservée au stationnement correspondra à un emplacement créé par classe construite pour les établissements du 1er degré et à 1 emplacement par classe construite pour les établissements du second degré.
 - Pour les établissements universitaires et les établissements de formation, la superficie à réserver au stationnement correspondra au minimum de 10 % de la surface de plancher des locaux.

Les dispositions applicables aux constructions et installations non prévues ci-dessus sont celles auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

12.3 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées selon les normes suivantes :

- habitat :
 - individuel : pas de prescription,
 - collectif : un emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- lieu de travail : un emplacement pour 5 salariés ;
- établissement scolaire et universitaire :
 - école primaire : un emplacement pour 8 à 12 élèves,
 - collège et lycée : un emplacement pour 3 à 5 élèves,
 - université : un emplacement pour 5 à 8 étudiants ;
- établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 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.
- hôtel : un emplacement pour 10 chambres,
- restaurant : un emplacement pour 25 m² de salle de restaurant ;

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

Ces normes, déterminées pour les constructions neuves, pourront être adaptées pour les rénovations et changements d'usages intervenant dans le tissu bâti existant, en particulier en cas d'impossibilité physique ou architecturale.

Pour favoriser l'usage du vélo dans les déplacements quotidiens, leur stationnement doit faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme. Ceux-ci comprendront des dispositions afin de faciliter le stationnement des vélos selon les principes suivants :

- un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, en fonction de la destination des constructions, de leur ampleur et de la commodité des accès aux aires de stationnement ;
- les locaux destinés aux stationnements des vélos doivent être aménagés de plain-pied ou aisément accessible depuis la rue, clos, intégrés aux constructions et équipés de systèmes de fixation performants.

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES 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 occupations et utilisations du sol à usage :
 - d'activités industrielles,
 - d'activités artisanales,
 - d'activités de bureaux ou de services,
 - d'activités commerciales,
 - d'activités agricoles,
 - d'activité hôtelière et de restauration,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,

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

- Les constructions et installations constitutives un centre pénitentiaire,
- Les constructions, installations, équipements, infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif qui y sont liés,
- 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.

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.

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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 demi-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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1 N

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

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

Article 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitation,
- d'activités industrielles,
- d'activités artisanales,
- d'activités de bureaux ou de services,
- d'activités commerciales,
- d'activités agricoles,
- d'activité hôtelière et de restauration,

- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,

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

- Les modifications, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

- Dans les espaces boisés classés, les modifications des bâtiments existants sans changements volumétriques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 N 3 : Accès et voirie

Pas de prescription.

Article 1 N 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 1 N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques.

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

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

Article 1 N 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1 N 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 1 N 11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 N 12 : Stationnement

Pas de prescription.

Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2 N

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

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.

Elle comprend les secteurs 2Na et 2 Nz. Elle est concernée par le périmètre de protection contre le risque généré par les Grands Moulins (secteur 2 Nz) en application de l'arrêté préfectoral n°15-055 du 13 avril 1990.

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

Article 2 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les occupations et utilisations du sol à usage :
 - d'habitation,
 - d'activités industrielles,
 - d'activités artisanales,
 - d'activités de services,
 - d'activités agricoles,
 - d'activité hôtelière,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,

Dans le secteur 2 Na :

- Les occupations et utilisations du sol à usage :
 - d'activités industrielles,
 - d'activités artisanales,
 - d'activités commerciales,
 - d'activités agricoles,
 - d'activité hôtelière.
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,

Article 2 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**Dans l'ensemble la zone :**

- Les modifications, extensions ou adjonctions de faible ampleur ainsi que les garages individuels portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

En outre, dans le secteur 2 Na :

- Les constructions à usage de restauration, d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ;
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services liés aux activités autorisées dans la zone, d'une surface de plancher inférieure à 700 m² ;
- Les entrepôts commerciaux liés aux activités autorisées dans la zone.

En outre, dans le secteur 2 Nz :

- Les constructions et installations peuvent être interdites en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme,

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs 2 Na et 2Nz :

-Sont autorisées les occupations et utilisations du sol à usage d'activité commerciale, de bureau et de restauration à condition d'avoir un rapport direct avec l'animation et la valorisation des parcs publics.

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

Pas de prescription.

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.

4.2 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être ensevelis pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants, sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Article 2 N 5 : Caractéristiques des terrains

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

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

Toute construction peut s'implanter à l'alignement ou en recul du domaine public.

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

Toute construction peut s'implanter en contiguïté ou en recul des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Article 2 N 9 : Emprise au sol

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

Pas de prescription.

Dans le secteur 2 Nb :

- Les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excèdent pas 6 m².

Article 2 N 10 : Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 13 m au faîtage. Au-delà de cette hauteur, sont néanmoins autorisés les installations et exhaussements partiels de bâtiments.

Dans le secteur 2 Nb :

- Les abris de jardin dont la hauteur hors tout n'excèdent pas 3 mètres.

Article 2 N 11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 2 N 12 : Stationnement

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

Pas de prescription.

Dans le secteur 2 Na :

12.1 – Dispositions générales

Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre ou structurant :

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme minimum 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.

Les places de stationnement prévues en accompagnement des constructions pourront donner lieu à des regroupements et bénéficier d'accès communs. Il en est de même des aires nécessaires pour assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

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

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut, (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public et qui ne pourront de ce fait être comptabilisées pour une autre opération,
- soit à trouver le nombre de places exigées dans le parc public prévu au programme des équipements publics de la zone.
- soit à verser la Collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

12.2. - Dispositions relatives aux diverses catégories de construction :

La surface affectée au stationnement prise en considération correspond aux aires de parking et espaces de circulation y afférents.

- Hôtels et restaurants :
 - Salle de restaurant : la superficie réservée au stationnement correspondra à un emplacement pour 40 m² de salles de restauration créés.
 - Hôtels : la superficie réservée au stationnement correspondra à 1 emplacement créé pour 6 chambres construites.

12.3 - Les normes de stationnement pour les vélos :

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement réservées aux vélos doivent être créées selon les normes suivantes :

- habitat :
 - individuel : pas de prescription,
 - collectif : un emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- lieu de travail : un emplacement pour 5 salariés ;
- établissement scolaire et universitaire :
 - école primaire : un emplacement pour 8 à 12 élèves,

- collège et lycée : un emplacement pour 3 à 5 élèves,
- université : un emplacement pour 5 à 8 étudiants ;
- établissement recevant du public (salles de réunion, de spectacle, gymnase...) : un emplacement pour 10 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.
- hôtel : un emplacement pour 10 chambres,
- restaurant : un emplacement pour 25 m² de salle de restaurant ;

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

Ces normes, déterminées pour les constructions neuves, pourront être adaptées pour les rénovations et changements d'usages intervenant dans le tissu bâti existant, en particulier en cas d'impossibilité physique ou architecturale.

Pour favoriser l'usage du vélo dans les déplacements quotidiens, leur stationnement doit faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme. Ceux-ci comprendront des dispositions afin de faciliter le stationnement des vélos selon les principes suivants :

- un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, en fonction de la destination des constructions, de leur ampleur et de la commodité des accès aux aires de stationnement ;
- les locaux destinés aux stationnements des vélos doivent être aménagés de plain-pied ou aisément accessible depuis la rue, clos, intégrés aux constructions et équipés de systèmes de fixation performants.

Article 2 N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres résultant d'opérations de construction doivent être traitées en espaces verts.