



PLAN LOCAL D'URBANISME

Ludres

RÈGLEMENT



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME
DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE
Département aménagement-projets

Espace Corbin, 10 rue Poirel BP516, 54008 Nancy cedex
Tél. : 03 83 17 42 01 / Fax : 03 83 17 42 20

JUIN 2007

S O M M A I R E

TITRE I - Dispositions générales.....	5
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	17
Chapitre 1 : zone UA.....	19
Chapitre 2 : zone UC.....	28
Chapitre 3 : zone UD.....	39
Chapitre 4 : zone UE	49
Chapitre 5 : zone UX.....	57
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	66
Chapitre 6 : zone 1 AUx	68
Chapitre 7 : zone 2 AU	76
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	80
Chapitre 8 : zone A.....	82
TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	88
Chapitre 9 : zone N	92
ANNEXES.....	85

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Ludres délimité par tireté entrecoupé de croix sur les plans n° 1 à 5 à l'échelle de 1/2000

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1. à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3-2., R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal^{*} :

L'article R.111-2

(D. n° 76-276, 29 mars 1976) « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (D. n° 98-913, 12 octobre 1998) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique »

L'article R.111-3-2

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977) « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R.111-4

(D. n° 76-276, 29 mars 1976, D. n° 77-755, 7 juillet 1977) « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette

^{*} Les textes énoncés ci-après sont ceux en vigueur à la date d'approbation du PLU. Leur contenu est susceptible d'évoluer conformément à des changements législatifs et (ou) réglementaires qui surviendraient postérieurement à cette date.

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-226, 1^{er} avril 1999) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

L'article R.111-14-2

(D. n° 77-1141, 12 octobre 1977) « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R.111-15

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 81-533, 12 mai 1981 ; D. n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D. n° 86-984, 19 août 1986). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 ».

L'article R.111-21

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977) « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L.147-1 (loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).
- L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au P.L.U.

3. Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L.111-10 : projet de travaux publics,
- articles L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.,
- article L.311-2 et suivants : zones d'aménagement concerté,
- article L.313-1 et suivants : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural (remembrement – aménagement).

4. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans une opération déclarée d'utilité publique selon les dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes d'utilité publique » et récapitulées dans les annexes du PLU.

6. Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
- b. Les zones d'aménagement concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
- f. Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- b. les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière et les périmètres de zones

- dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
- c. les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
 - d. les périmètres de zones spéciales et de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonnés de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
 - e. le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
 - f. les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
 - g. le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-19 ;
 - h. le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
 - i. le plan des zones à risque d'exposition au plomb.
7. Les annexes comprennent à titre informatif également :
- a. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier ;
 - b. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1 ;
 - c. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
 - d. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
 - e. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
 - f. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
 - g. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
 - h. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural
8. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L.421-3 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et Loi n° 77-2-3 du 3 janvier 1977).

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à

respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
- A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au troisième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 € par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.
- Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.
- Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1^{er}, 6^o et 8^o du I de l'article L.720-5 du code du commerce et au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L.720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

9. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R.315-36 a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U. et éventuellement complémentaires en application de l'article R.315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

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

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

➤ **la zone UA :**

Cette zone correspond au village ancien de la commune.

➤ **la zone UC :**

Cette zone englobe les secteurs d'extension de la commune correspondant principalement à des zones d'habitat pavillonnaire. Elle comprend cinq secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe.

➤ **la zone UD :**

Cette zone s'applique aux secteurs où domine l'habitat collectif. Elle comprend deux secteurs qui sont concernés par des servitudes pour le logement social :

- le secteur UDa qui englobe des terrains situés le long de la Marvingt et en partie adossés au lotissement « Bellevue » de Ludres Sud ».
- le secteur UD b est matérialisé sur le lieudit « Les Baraques ».

➤ **la zone UE :**

Cette zone correspond aux secteurs accueillant des grands équipements. Elle comprend un secteur UEa destiné à des équipements sportifs et de loisirs.

➤ **la zone UX :**

Cette zone englobe les secteurs de la commune à vocation principale d'activités. Elle comprend deux secteurs : le secteur UXa qui concerne l'usine d'incinération et le secteur UXb qui s'applique au boulevard des Technologies.

2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

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.

➤ **La zone 1 AU x :**

Cette zone englobe les secteurs de la commune réservés à l'implantation d'activités économiques et concerne les espaces situés dans le prolongement du Dynapôle.

➤ **La zone 2 AU :**

Cette zone englobe les secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation pour une vocation à dominante habitat. Sont majoritairement concernés les espaces de coteaux ainsi qu'une petite zone insérée dans le tissu urbain du village.

Cette zone n'est pas réglementée si bien que son urbanisation nécessite que le PLU soit au préalable modifié pour définir un parti d'aménagement. Par ailleurs, l'urbanisation n'y sera autorisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum d'un hectares.

3 - LES ZONES AGRICOLES « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « zones N »

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.

➤ **La zone N :**

Cette zone correspond aux espaces boisés du plateau et à la partie des coteaux à protéger. Elle comprend un secteur Na qui identifie les parcs et espaces verts de proximité à protéger.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (S.D.A.G.E.) approuvé par le préfet coordinateur de Bassin Rhin Meuse le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le P.L.U. doit être compatible ou rendu compatible avec les dispositions du S.D.A.G.E. avant le 31 décembre 2001.

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

- 1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

- 2) En application du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
 - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets de plus de 50 m² d'emprise terrassée (y compris parkings et voiries) situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges ;

 - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3 000 m² d'emprise terrassée (y compris parkings et voiries) sur le reste du territoire communal.

- 3) En application du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 (article R. 442-3-1 du code de l'Urbanisme), doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du préfet de région :
 - les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement des sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,5 m ;

 - les travaux d'arrachement ou de plantation d'arbres ou de vigne d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,5 m ;

 - les travaux de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,5 m.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et exhaussements autres que temporaires ou liés aux occupations du sol autorisées.

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

- les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances telles que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elles n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux.
- les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation de constructions à usage agricole existantes ou à condition qu'il s'agisse de bâtiments de faible ampleur nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

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

l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la construction est desservie par un chemin, la largeur de celui-ci ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, pour permettre la création d'un parking dans une construction existante, un deuxième accès peut être autorisé lorsque les caractéristiques de la voie et l'importance de la construction le justifient.

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

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

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. - Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.4- Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain.

Les réseaux tendus sur façade ou aériens sont interdits.

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau de télédistribution souterrain par une installation souterraine privée.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Règle générale

Dans une bande de 25 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la bande de 25 mètres, à l'exception des bâtiments annexes n'excédant pas 50 m² de surface hors œuvre nette et 3,50 mètres de hauteur, les constructions sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux parcelles situées à l'angle de plusieurs rues.

Dans le cas de construction après démolition, la façade donnant sur le domaine public doit présenter le même positionnement que celle initialement implantée.

6.2 - Cas des extensions ou transformations

Les extensions ou transformations effectuées sur des constructions existantes, qui ne sont pas implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue à la date d'approbation du P.L.U., peuvent être implantées en limite ou en recul.

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

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile et dans une bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les bâtiments doivent s'implanter de limite à limite, en ordre continu le long de ces voies.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adjonction aux constructions existantes qui ne respectent pas cette règle d'implantation.

Au-delà de la bande de 5 mètres jusqu'à 25 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en recul. En cas de recul, 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 du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les bâtiments annexes et dépendances peuvent être implantés en limite ou en recul.

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

Les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur relative

Face à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur relative de tout point du bâtiment ne doit pas excéder de plus de 2 mètres sa distance à l'alignement opposé, soit $H < L + 2$.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point du bâtiment ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H < 2 L$.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 3,50 mètres.

10.3 - Exceptions

Les articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas dans le cas de modification, d'extension ou d'adjonction de faible ampleur portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite toutefois de la hauteur préexistante à cette date.

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

11.2 - Façades

Les ouvertures telles que baies, portes, garages, doivent respecter la forme, le rythme et les proportions de percements actuels.

11.3 - Toitures et volumes

Les pentes de toiture doivent être proches de celles rencontrées sur les bâtiments existants. Les matériaux de toiture doivent présenter des formes et des colorations proches de l'existant.

A l'exception des matériaux translucides ou transparents, les éléments de couverture des extensions, annexes et dépendances doivent être de même teinte que ceux de la construction principale.

La pose, en toiture ou en couverture, d'installations nécessaires à la production de bio-énergies telles que les capteurs solaires est autorisée. Celles-ci doivent être en harmonie avec les volumes de la construction existante qui les supporte. Ces installations pourront déroger à la règle relative à la teinte dominante des toitures mais ne devront pas être réfléchissantes.

En façade sur rue, les constructions de toiture dites « à la Mansard » sont interdites.

11.5 - Murs - enduits – coloration

Les matériaux destinés à être naturellement habillés (type aggloméré, brique creuse, etc.) doivent l'être.

Article UA 12 : Stationnement de véhicules**12.1 - Extensions de constructions existantes**

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

12.2 - Exceptions

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

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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

12.5 - Normes générales

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

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

- construction à usage d'habitation :
 - . 1 emplacement pour les logements comportant jusqu'à 50 m² de SHON,
 - . au delà de 50 m² de SHON, 2 emplacements par logement.
- construction à usage de bureaux et de services : 1 emplacement pour 40 m² de SHON.
- construction à usage artisanal :
 - . 1 emplacement pour 100 m² de SHON.
 - . A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes,
s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.
- construction à usage d'activités commerciales :
 - . 1 emplacement pour les établissements comportant au plus 100 m² de SHON,
 - . Au delà de 100 m² de SHON, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 7 emplacements pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 – Impossibilité physique de réalisation :

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.7 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux et de services :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- construction à usage d'activités industrielles, commerciales et artisanales :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 1 emplacement pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface de l'aire excédera 2 000 m², elle doit être divisée en unités de 1 000 m² au plus par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 5 000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie doivent être traités en espaces verts d'accompagnement d'un seul tenant.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone comprend 5 secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd et UCe.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 1999.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque potentiel d'affaissement minier.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris ses secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe :

- Les constructions à usage industriel,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de campings et de caravanes aménagés,
- Les dépôts de toute nature,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements autres que temporaires ou liés aux occupations du sol autorisées.
- Les carrières.
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

Uniquement dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe :

- Les constructions à usage agricole.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UC, y compris les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe :

- Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances telles que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne

important des véhicules et si elles n'entraînent pas de risque du fait de stockage de produits dangereux.

Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe :

- Les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation de constructions à usage agricole existantes ou à condition qu'il s'agisse de bâtiments de faible ampleur nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Dans l'ensemble de la zone, y compris ses secteurs :

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La largeur des accès, y compris lorsqu'il s'agit d'un chemin, ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, pour permettre la création d'un parking dans une construction existante, un deuxième accès peut être autorisé lorsque les caractéristiques de la voie et l'importance de la construction le justifient.

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

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

Dans l'ensemble de la zone UC, y compris ses secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et à l'exception du secteur UCe :

Dans la bande de 3 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous de l'horizontale sauf en cas d'impossibilité technique.

Uniquement dans le secteur UCe :

Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les rampes d'accès aux garages ou parking ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5 % en dessous et au-dessus de l'horizontale et 10 % au-delà de 3 mètres.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. - Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain,

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau de télédistribution souterrain par une installation souterraine privée.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Dans la zone UC ainsi que dans le secteur UCc et UCe :

A défaut de marges de recul indiquées au plan, tout bâtiment doit être implanté à 4 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions à usage de stationnement doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue

Uniquement dans les secteurs UCa et UCb :

Tout bâtiment doit être implanté à 2 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Uniquement dans le secteur UCd :

Les bâtiments peuvent être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Tout bâtiment doit être implanté à 10 m au minimum de la limite de l'emprise des plates-formes ferroviaires.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. - Règle générale**

Dans la zone UC, à l'exception de ses secteurs :

A défaut de marges de recul indiquées au plan, les bâtiments peuvent être implantés sur une des limites séparatives ou en recul. En cas de recul, 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 3 mètres.

Uniquement dans les secteurs UCa et UCb

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. En cas de recul pour le cas de pignon aveugle, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (avancée de toiture exclue) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1 mètre. Dans le cas de façades munies de baies, le recul doit être au moins égal à 3 mètres.

Uniquement dans les secteurs UCc, UCd et UCe :

A défaut de marges de recul indiquées au plan, les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. En cas de recul, 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 3 mètres.

7.2. - Cas des constructions annexes et des extensions

Pour des raisons d'ordonnancement architectural et de composition de la trame et de la forme urbaine, les bâtiments annexes et les extensions peuvent être implantées dans le prolongement de la construction principale.

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

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

Article UC 9 : Emprise au sol

Dans la zone UC, y compris les secteurs UCa, UCb, UCc et UCe, à l'exception du secteur UCd et des parcelles situées de part et d'autre de la rue Gruber :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40 % de l'unité foncière.

Uniquement dans le secteur UCd et pour les parcelles situées de part et d'autre de la rue Gruber :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 60 % de l'unité foncière.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur relative

Dans la zone UC et les secteurs UCc et UCd, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCe :

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

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H < 2L$. Dans le cas de mur pignon, cette règle ne s'applique que si la hauteur du pignon au-dessus de l'égout de toiture excède 3 m.

Uniquement dans le secteur UCa :

Dans le cas de pignon aveugle, la hauteur de tout point de la construction (avancée de toiture exclue) ne doit pas excéder quatre fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H < 4L$. Dans le cas de façades munies de baies, la règle prévue pour la zone UC s'impose.

Uniquement dans le secteur UCb:

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

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière : pas de prescription.

Uniquement dans le secteur UCe:

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder trois fois sa distance à l'alignement opposé, soit $H < 3L$.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres au faitage du bâtiment

10.3 - Les règles de cet article ne s'appliquent pas

Dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existant à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite toutefois de la hauteur préexistante à cette date.

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

Article UC 11 : Aspect extérieur11.1 - Règle générale

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

11.1 - Aspect architectural

Les adjonctions aux constructions existantes doivent respecter l'aspect (formes, textures, couleurs) de celles-ci.

Les matériaux destinés à être naturellement habillés (type agglo, brique creuse, etc.) doivent l'être.

11.2 - Toitures

Dans l'ensemble de la zone UC, y compris les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe :

A l'exception des matériaux translucides ou transparents, les éléments de couverture des extensions, annexes et dépendances doivent être de même teinte que ceux de la construction principale.

Tous matériaux de couverture réfléchissant sont interdits.

Uniquement dans les secteurs UCc et UCd :

Les éléments de couverture dans le cas de toitures en pente, doivent être de teinte à dominante rouge ou brune. Les toitures d'aspect « tôle ondulée » sont interdites. La pente des toitures doit être inférieure à 40°.

A l'exception des matériaux translucides ou transparents, les éléments de couverture des extensions, annexes et dépendances doivent être de même teinte que ceux de la construction principale.

Le toit terrasse est autorisé s'il n'excède pas 20 % de la surface de plancher bâti, qu'il est accessible et qu'il présente des dispositifs permettant le développement d'une végétation conséquente (pergola, etc.).

Le toit terrasse est autorisé pour les parkings à condition que ceux-ci soient enterrés ou semi-enterrés, que leur toit soit accessible de plain-pied et autorise le développement d'une végétation conséquente.

La pose, en toiture ou en couverture, d'installations nécessaires à la production de bio-énergies telles que les capteurs solaires doit être en harmonie avec les volumes de la construction existante qui les supporte. Ces installations pourront déroger à la règle relative à la teinte dominante des toitures mais ne devront pas être réfléchissantes.

Uniquement dans le secteur UCb :

Les toitures en pente, les toitures-terrasses sont autorisées à condition que celles-ci ne dépassent pas 20 % de la superficie à couvrir.

Tous matériaux de couverture réfléchissants sont interdits.

11.3 - Façades

Dans l'ensemble de la zone UC, y compris les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe :

Les façades d'aspect béton brut ou ciment ordinaire, d'aspect brique autre que brique de parement ou brique appareillée, d'aspect tôle ondulée ordinaire ou matériaux de même aspect sont interdites.

Les revêtements, peinture ou enduits de couleur agressive ou n'ayant pas de tenue dans le temps sont interdites.

11.4 - Murs - enduits – coloration

Les matériaux destinés à être naturellement habillés (type aggro, brique creuse, etc.) doivent l'être.

11.5. - Clôtures

SUR RUE

Seules sont autorisés les grilles, grillages, haies végétales et matériaux maçonnés.

Les haies végétales ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

La création de clôture autre que végétale devra respecter les normes suivantes : la hauteur maximale du muret sera de 0,60 mètre, la hauteur de l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,20 mètre.

SUR LIMITE SEPARATIVE ET FOND DE PARCELLE :

Seules sont autorisés les grilles, grillages, haies végétales et matériaux maçonnés.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

11.6. - Adaptation au terrain

Uniquement dans les secteurs UCd et UCe :

L'adaptation des constructions au sol doit se faire sans terrassement conséquent en déblais ou remblais. Les dalles des constructions doivent être décalées en altimétrie de façon à suivre au plus près les niveaux du terrain.

Article UC 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes

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

12.2 - Exceptions

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

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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

12.5 - Normes générales

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

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement .
- construction à usage de bureaux et de services : 1 emplacement pour 40 m² de SHON.
- constructions à usage artisanal :
 - . 1,8 emplacements pour 100 m² de SHON,
 - . A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 7 emplacements pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux et de services :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- construction à usage d'activités industrielles, commerciales et artisanales :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 1 emplacements pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface de l'aire excédera 2 000 m², elle doit être divisée en unités de 1 000 m² au plus par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 5 000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie doivent être traités en espaces verts d'accompagnement d'un seul tenant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Cette zone comprend deux secteurs UDa et UDb.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les affouillements et exhaussements autres que temporaires ou liés aux occupations du sol autorisées.
- Les constructions à usage commercial
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances telles que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elles n'entraînent pas de risque du fait de stockage de produits dangereux.

Uniquement dans les secteurs UDa et UDb, les opérations d'aménagement sont autorisées à condition qu'elles comprennent 100 % de logements sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La largeur des accès, y compris lorsqu'il s'agit d'un chemin, ne peut être inférieure à 3, 50 mètres.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, pour permettre la création d'un parking dans une construction existante, un deuxième accès peut être autorisé lorsque les caractéristiques de la voie et l'importance de la construction le justifient.

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

Les accès, y compris piéton individuel, sont interdits sur la RD 730 et la RD 570.

Les accès piétons individuels sont également interdits sur la rue Marie Marvingt.

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

Dans la bande de 3 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % au-dessous ou au-dessus de l'horizontale sauf en cas d'impossibilité technique.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. - Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

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

Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façade. Les réseaux tendus sur façade ou aériens sont interdits.

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau de télédistribution souterrain par une installation souterraine privée.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs UDa et du secteur UDb :

Tout bâtiment doit être implanté à 3 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Uniquement dans le secteur UDa :

A défaut de marge de recul indiquée au plan, tout bâtiment doit être implanté à 4 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions à usage de stationnement doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue

Uniquement dans le secteur UDb :

Tout bâtiment doit être implanté à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement à créer de la RD 570 et à l'alignement existant de la rue Pascal.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UDa et à l'exception du secteur UDb :

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en recul. En cas de recul, 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 3 mètres.

Uniquement dans le secteur UDb :

Les bâtiments doivent être implantés en recul, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40 % de l'unité foncière.

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Hauteur relative**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UDb et à l'exception du secteur UDa :

Face à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé, soit $H < L$.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H < 2 L$.

Uniquement dans le secteur UDa :

Face à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé, soit $H < L$.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder trois fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H < 3 L$.

10.2 - Hauteur absolue

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

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 22 mètre au faîtage.

Uniquement dans le secteur UDa :

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Uniquement dans le secteur UDb :

La hauteur des constructions calculée à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder R+1 niveaux, soit encore 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.

10.3 – Exceptions

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

Article UD 11 : Aspect extérieur**11.1. - Règle générale**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

11.1 - Aspect architectural

Les adjonctions aux constructions existantes doivent respecter l'aspect (formes, textures, couleurs) de celles-ci.

11.2 - Toitures

Tous matériaux de couverture réfléchissant sont interdits.

11.3 - Façades

Sont interdites les façades d'aspect béton brut ou ciment ordinaire, d'aspect brique autre que brique de parement ou brique appareillée, d'aspect tôle ondulée ordinaire ou matériau de même aspect.

11.4 - Murs - enduits – coloration

Les matériaux destinés à être naturellement rhabillés (type aggro, brique creuse, etc.) doivent l'être.

Les revêtements, peinture ou enduits de couleur agressive ou n'ayant pas de tenue dans le temps sont interdits.

11.5. - Clôtures

Uniquement dans le secteur UDa :

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 1, 20 mètre.

Article UD 12 : Stationnement des véhicules**12.1 - Extensions de constructions existantes**

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

12.2 - Exceptions

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

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;

- extension de bâtiment existant à la date de révision du P.L.U. dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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

12.5 - Normes générales

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

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement .
- construction à usage de bureaux et de services : 1 emplacement pour 40 m² de SHON.
- constructions à usage industriel et artisanal :
 - . 1 emplacement pour 100 m² de SHON,
 - . A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.
- construction à usage d'activités commerciales :
 - . 1 emplacement pour les établissements comportant au plus 100 m² de SHON,
 - . au delà de 100 m² de SHON, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 7 emplacements pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

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

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

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux et de services :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;

- construction à usage d'activités industrielles, commerciales et artisanales :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 1 emplacement pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UDb et à l'exception du secteur UDa :

Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface de l'aire excédera 2 000 m², elle doit être divisée en unité de 1 000 m² au plus par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 5 000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie doivent être traités en espaces verts d'accompagnement d'un seul tenant.

Dans les secteurs UDa et UDb :

Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules. Lorsque la surface de l'aire excédera 800 m², elle devra être compartimentée par des rangées d'arbres et de haies vives.

Pour les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 3000 m² de superficie, 5 % au moins de cette surface devront être traités en espaces verts ou espaces publics divers d'accompagnement d'un seul tenant et à usage collectif (place, aire de jeux) et recevoir une densité minimale de 1 arbre haute tige et 4 arbustes par tranche de 100 m².

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En bordure de la RD 73 tronçon AJ, la marge de recul des constructions accueillera une bande boisée continue constituée d'arbres haute tige, d'arbustes à grand développement et petit développement. Densité minimale pour 25 ml : 3 arbres haute tige, 4 arbustes à grand développement et 7 arbustes à petit développement.

En bordure du RD 73 tronçon LK seront réalisées des plantations d'alignement d'arbres haute tige. (espacement maximum : 8 m).

Par parcelle individuelle ou privée commune seront plantés au minimum un arbre haute tige et 4 arbustes par tranche de 100 m² d'espace libre.

En bordure du domaine public, dans le cas où une clôture grillagée est réalisée conformément à l'article 11.5, celle-ci devra être accompagnée d'une haie végétale constituée d'essences variées à feuillages caducs et persistants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 1999 et annexé au P.O.S.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque potentiel d'affaissement minier.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UEa :

- les constructions à usage industriel,
- les entrepôts commerciaux,
- les décharges et déchetterie,
- les dépôts de toute nature,
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les affouillements et exhaussements autres que temporaires ou liés aux occupations du sol autorisées.
- les carrières.

Uniquement dans la zone UE, à l'exception du secteur UEa :

- les constructions à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UE a

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et les services généraux de la zone.

Uniquement dans le secteur UEa :

Les constructions sont autorisées à condition d'être liées ou nécessaires à des usages sportifs, de loisirs ou à l'activité équestre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la construction est desservie par un chemin, la largeur de celui-ci ne peut être inférieure à 3,50 m.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. - Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Règle générale

Tout bâtiment doit être implanté à 3 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue et à 2 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux deux-roues.

Le long de la RD 73, tout bâtiment doit être implanté à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

6.2 - Cas particuliers

Tout nouveau bâtiment, en tout point (non compris balcons, terrasses non couvertes et escaliers), doit être implanté à 10 mètres minimum des boisements soumis au régime forestier.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. En cas de recul, En cas de recul, 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 3 mètres.

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

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

Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Hauteur relative**

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

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H < 2L$.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions calculée à partir du niveau du sol avant travaux ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture.

10.3 - Les règles de cet article ne s'appliquent pas

Dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur sur une construction existant à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite toutefois de la hauteur préexistante à cette date.

Ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

Article UE 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 matériaux destinés à être naturellement habillés (type aggloméré, brique creuse, etc.) doivent l'être.

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

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

12.2 - Exceptions

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

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du P.L.U. dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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

12.5 - Normes générales

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

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement.
- construction à usage de bureaux et de services : 1 emplacement pour 40 m² de SHON.
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - . 1 emplacement pour les établissements comportant au plus 100 m² de SHON,
 - . au delà de 100 m² de SHON, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement supérieur : 1 emplacement pour 80 m² de SHON ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 7 emplacements pour 10 chambres
 - . 2 emplacements pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 - Normes générales

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

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

- constructions à usage d'habitat :
 - . aucun emplacement exigé lorsque la SHON totale du bâtiment est inférieure à 150 m²,
 - . 1 pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement lorsque la SHON totale du bâtiment est supérieure à 150 m² ;

- constructions à usage de bureaux et de services :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- hôtels et restaurants. :
 - . 1 emplacement pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface de l'aire excédera 2 000 m², elle doit être divisée en unités de 1 000 m² au plus par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Une partie de cette zone est concernée par des risques technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent y être interdites ou soumises à limitation et/ou prescriptions.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UX, y compris les secteurs UXa et UXb :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Les dépôts sont autorisés, à condition d'être liés et nécessaires aux activités autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

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

Aucun accès n'est autorisé sur les autoroutes A 33 et A 330.

3.2 - Voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris ses secteurs UXa et UXb :

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

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

Dans l'ensemble de la zone ainsi que le secteur UXa et à l'exception du secteur UXb :

La création de voie automobile publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique et destinée à devenir une voirie publique à double sens, est soumise à la condition suivante : largeur minimale de plate-forme de 14 mètres.

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

Uniquement dans le secteur UXb :

La création de voie automobile publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique et destinée à devenir une voirie publique à double sens, est soumise à la condition suivante : largeur minimale de plate-forme de 9 mètres.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction et installation nécessitant une évacuation doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer (après qu'elles aient subi éventuellement une pré-épuration, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur) et conduisant ces eaux au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. - Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction qui le requiert doit pouvoir être raccordée au réseau de télédistribution lorsqu'il existe. Lors de la réalisation de voirie nouvelle, l'implantation de fourreaux destinés à l'implantation souterraine des câbles doit être prévue.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

A défaut de marges de recul indiquées au plan, l'implantation des bâtiments par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile doit respecter les normes suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UX, y compris le secteur UX a et à l'exception du secteur UX b :

Tous bâtiments, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 5 m en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Tous bâtiments non techniquement liés à l'infrastructure ferrée doivent être implantés à une distance minimum de 5 mètres à partir de la limite de l'emprise des plates formes ferroviaires.

Aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de 15 m de l'alignement de la RD 570 et à moins de 50 m des axes des autoroutes A 33 et A 330.

Uniquement dans le secteur UX b :

Tous bâtiments doivent être implantés à 4 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions à usage de stationnement doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue

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

A défaut de marges de recul indiquées au plan, tous bâtiments, installations ou dépôts doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent. Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas la règle précédente, leurs extensions et transformations pourront être réalisées en limite séparative, en recul ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance de 5 m les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Article UX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les constructions admises à l'article UX 1. 10 % d'emprise supplémentaire sont autorisés pour la couverture des parkings prévus à l'article UX 12.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur relative

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point d'une construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H < 2 L$.

10.2 - Hauteur absolue

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

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 20 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Uniquement dans le secteur UXa :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 40 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Uniquement dans le secteur UX b :

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 14 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UX , y compris ses secteurs, des dépassements de hauteur peuvent être admis pour :

- des constructions de faible emprise dont la nature même exige une hauteur importante tels que les silos, tours de réfrigération, pylônes, etc.
- des installations techniques fixées sur les bâtiments principaux telles que les machineries d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, réservoirs, etc.

Article UX 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

11.1 - Couverture et façade

Les matériaux de façade doivent être choisis parmi ceux qui n'accrochent pas de poussières, de bonne tenue et auto-lavables. Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, ... destiné à être enduit, ne peut rester apparent. Les matériaux de toiture ne doivent pas être réfléchissants.

11.2 - Dépôts et aires de stockage

Les plans-masses des installations doivent être étudiés de façon à implanter au mieux les dépôts ou aires de stockage en fond de terrain. Ces dépôts doivent être en outre masqués par des haies à feuillage persistant dont la hauteur ne pourra être inférieure à 2 m en particulier sur les alignements de la RD 570 et des autoroutes A 33 et A 330.

11.3 - Clôtures

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

Article UX 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes

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

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du P.L.U. dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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

12.5 - Normes générales

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes. Les nombres d'emplacements indiqués ci-après sont des minima :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement.
- construction à usage de bureaux et de services: 1 emplacement pour 40 m² de SHON,
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - . 8 emplacements pour les établissements comportant au plus 200 m² de SHON
 - . au delà de 200 m² de SHON, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.
- construction à usage industriel :
 - . 1,3 emplacements pour 100 m² de SHON,
 - . à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - . 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 1 emplacement pour 2 chambres,
 - . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.10 - Normes générales

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux et de services :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- les constructions à usage industriel :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 1 emplacement pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs UXa et UXb :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les marges de recul définies à l'article UX 6 doivent être plantées d'arbres et gazonnées.

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UXa et à l'exception du secteur UXb :

Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de 1 000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. De plus, lorsque la surface excédera 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Uniquement dans le secteur UX b :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des installations techniques de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Des écrans boisés (arbres haute tige, haies vives) ou murets doivent être aménagés autour des aires de stationnement. Lorsque ces aires excéderont 500 m², elles feront l'objet de recoupement paysager.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUx

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 1 AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1 AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif (administratif, associatif, culturel, sanitaire, scolaire, social, sportif, ...), de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, industriels, d'entrepôts commerciaux, de stationnement de véhicules ;
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
- Les installations classées ;
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.

A condition de faire partie d'une opération :

- portant sur une surface de terrain d'un minimum de 1,5 ha,
- raccordable directement aux voiries et réseaux, organisée de manière à permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines précédemment réalisées ou à réaliser dans la zone ou dans les zones adjacentes, et, sous réserve, de la réalisation des équipements nécessaires à l'urbanisation du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUx 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

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

3.2 - Voirie

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

La création de voie automobile publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique, est soumise à la condition suivante : largeur minimale de plate-forme de 14 m.

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

Article 1 AUx 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction et installation nécessitant une évacuation doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer (après qu'elles aient subi éventuellement une pré-épuration, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur) et conduisant ces eaux au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. - Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction qui le requiert doit pouvoir être raccordée au réseau de télédistribution lorsqu'il existe. Lors de la réalisation de voirie nouvelle, l'implantation de fourreaux destinés à l'implantation souterraine des câbles doit être prévue.

Article 1 AUx 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 5 m en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m de l'alignement de la RD 570 et à moins de 50 m des axes des autoroutes A 33 et A 330.

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

A défaut de marges de recul indiquées au plan, toute construction, installation ou dépôts doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent. Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs.

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance de 5 m les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Article 1 AUx 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les constructions admises à l'article UX 1. 10 % d'emprise supplémentaire sont autorisés pour la couverture des parkings prévus à l'article UX 12.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1 AUx 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Hauteur relative**

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point d'une construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H < 2 L$.

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 20 mètres au faîtage.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour :

- des constructions de faible emprise dont la nature même exige une hauteur importante tels que les silos, tours de réfrigération, pylônes, etc ...
- des installations techniques fixées sur les bâtiments principaux telles que les machineries d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, réservoirs, etc ... »

Article 1 AUx 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

11.1 - Couverture et façade

Les matériaux de façade doivent être choisis parmi ceux qui n'accrochent pas de poussières, de bonne tenue et auto-lavables. Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, ... destiné à être enduit ne peut rester apparent. Les matériaux de toiture ne doivent pas être réfléchissants.

11.2 - Dépôts et aires de stockage

Les plans-masses des installations doivent être étudiés de façon à implanter au mieux les dépôts ou aires de stockage en fonds de terrains. Ces dépôts doivent être en outre masqués par des haies à feuillage persistant dont la hauteur ne pourra être inférieure à 2 m en particulier sur les alignements de la RD 570 et des autoroutes A 33 et A 330.

11.3 - Clôtures

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

Article 1 AUx 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes

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

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du P.L.U. dont l'importance ne dépasse pas 15 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

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

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

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

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

12.5 - Normes générales

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions suivantes relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes. Les nombres d'emplacements indiqués ci-après sont des minimas :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement,
- construction à usage de bureaux et de services : 1 emplacement pour 40 m² de SHON,
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - . 8 emplacements pour les établissements comportant au plus 200 m² de SHON
 - . au delà de 200 m² de SHON, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.
- construction à usage industriel :
 - . 1,3 emplacements pour 100 m² de SHON,
 - . à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 1 emplacement pour 2 chambres,
 - . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.10 - Normes générales

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

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

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureau et de services :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire ;
- les constructions à usage industriel :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - . aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m²,
 - . à partir de 150 m² de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - . 1 emplacement pour 10 chambres,
 - . 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

Article 1 AUx 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de 1 000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. De plus, lorsque la surface excédera 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les marges de recul définies à l'article 2 AU 6 doivent être plantées d'arbres et gazonnées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 7

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification de Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 1999 et annexé au P.O.S.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de prescription.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 3 : Accès et voirie

Pas de prescription.

Article 2 AU 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2 AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Tout bâtiment doit être implanté en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

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

Les bâtiments peuvent être implantés sur une des limites séparatives ou en recul. En cas de recul, 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 3 mètres.

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

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

Article 2 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2 AU 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 2 AU 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article 2 AU 13 : Espaces libres et plantations

50 % de la superficie de toute opération d'aménagement doivent être aménagés en espaces verts. Un minimum de 50 % de ces espaces verts doivent être d'un seul tenant.

En cas d'impossibilité de l'aménagement d'espaces verts sur l'intégralité des 50 % de la superficie de l'opération, des compensations peuvent être autorisées en dehors de son strict périmètre.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme. En application de l'article L. 123.6, les espaces boisés classés seront maintenus dans le plan d'aménagement de zone.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 8

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 1999 et annexé au P.O.S.

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

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et autorisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Pour toute nouvelle construction, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.

Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

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

Les accès directs sur l'autoroute A 33 sont interdits.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (ou de les raccorder à un réseau d'eau existant ou bien captages, forages de puits, etc.) dans les limites de la réglementation correspondante.

4.2 - Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation correspondante.

4.3 - Télédistribution

Toutes constructions qui le requièrent doivent être raccordées au réseau de télédistribution lorsqu'il existe.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Règle générale

Les bâtiments doivent être implantés à 50 mètres au moins des axes de l'autoroute A 33 (40 m lorsqu'il s'agit d'une construction autre qu'à usage d'habitation), à 35 mètres de l'axe de la RD 570 (à l'extérieur du périmètre d'agglomération) et à 10 mètres au minimum de la limite de l'emprise des plates-formes ferroviaires.

Aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2 - Exceptions

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

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1 - Règle générale**

Tout bâtiment doit être édifié à 5 mètres au moins des limites séparatives.

7.2 - Exceptions

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

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

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

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Les travaux, extensions ou transformations effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et outrepassant cette hauteur maximale sont autorisés dans la mesure où ils n'ont pas pour effet d'aggraver la situation à l'égard de cette règle de hauteur.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, etc.

Article A 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

CHAPITRE 9

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 1999 et annexé au P.L.U.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque potentiel d'affaissement minier.

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

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Na :

- les constructions à usage industriel ou artisanal,
- les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces ainsi que les entrepôts commerciaux,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers que constituent les exhaussements et affouillements supérieurs à 100 mètres carrés ainsi que les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports comportant un minimum d'aménagements (art. R 442-2).

Uniquement dans le secteur Na :

- les constructions à usage agricole.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Uniquement dans le secteur Na, seules sont autorisées les constructions liées à une activité de sports et de loisirs à condition de ne pas entraîner de déboisement.

Dans l'ensemble de la zone N, et dans le secteur Na, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie

Pas de prescription.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. - Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul. En cas de recul, les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

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

A moins de jouxter la limite séparative, tout bâtiment doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 5 % de l'unité foncière.

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder la hauteur constatée de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U.

Article N 11 : Aspect extérieur

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, agglomérés) est interdit. Les toitures d'aspect « tôle ondulée » sont interdites.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

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

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Les terrains figurés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L. 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

« La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

« Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité ».

Article L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

« En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

« A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

« La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

« Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

« Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L. 230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L. 230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L. 312-1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de

l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 06 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise et le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Autres définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443-3 – R.443-5-3. du Code de l'urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, de sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R.443-3 du Code de l'urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) L'emprise au sol.

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie qu'occupe la base en projection d'un 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 mètre de hauteur.

e) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois types :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

f) Les constructions annexes, extensions ou transformations :

Une construction annexe est par définition une construction non accolée à la construction principale du terrain d'assiette.

Une extension ou une transformation sont des constructions nécessairement accolées à la construction principale. Celles-ci peuvent faire l'objet de règles particulières quant à leur dimension.