

Règlement

Dispositions applicables à la Zone UR

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	4
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	5
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	7
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	7
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	8
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	8
2.1.1.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :	8
2.1.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	8
2.1.1.1.2. VOIES A CREER OU A ELARGIR :	9
2.1.1.1.3. REcul INDIQUE AU PLAN :	9
2.1.1.1.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :	9
2.1.1.1.5. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	11
2.1.2.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :	11
2.1.2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	11
2.1.2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :	12
2.1.2.1.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	12
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ ..	13
2.1.3.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :	13
2.1.3.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	13
2.1.3.1.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	13
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	14
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES :	14
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	14
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	15
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES :	15
2.1.5.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	15
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	15
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	16
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	21
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	21
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23) :	21
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	21

2.3.2.1.	DISPOSITIONS GENERALES :	21
2.3.2.2.	CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDEREE » :	22
2.4.	STATIONNEMENT	23
2.4.1.	CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX :	23
2.4.2.	AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	23
2.4.3.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	23
2.4.3.1.	ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES :	23
2.4.3.2.	REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT :	23
2.4.3.3.	TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS :	23
2.4.3.4.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	24
2.4.3.5.	CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT	24
2.4.3.6.	ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT :	24
2.4.3.7.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT :	24
2.4.3.8.	NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS :	25
2.4.3.8.2.2.1.	CINEMA :	26
2.4.3.9.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	27
2.4.4.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	28
2.4.4.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	28
2.4.4.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	28
2.4.4.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	28
2.4.4.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M ² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	28
3.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	29
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	29
3.1.1.	VOIES D'ACCES	29
3.1.2.	VOIRIE.....	30
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	32
3.2.1.	EAU POTABLE	32
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR	32
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	32
3.3.	ASSAINISSEMENT	33
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	33
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES	33
3.3.3.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	33
3.4.	COLLECTE DES DECHETS :	34

Dispositions applicables à la zone UR

Cette zone correspond aux espaces urbanisés à vocation principalement résidentielle.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UR sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU).
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

Commenté [CR2]: Suppression de la mention de la zone URd.
« Elle comprend un sous-secteur URd qui correspond à un tissu d'habitat spécifique. »

Commenté [CR3]: Supprimé pour meilleure lisibilité du PLU.
« Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN (art2) »

Commenté [CR4]: Ajouté pour meilleure information des pétitionnaires

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - o D'exploitation agricole,
 - o D'exploitation forestière ;
 - o D'industrie ;
 - o D'entrepôt ;
 - o De centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o Les parcs d'attraction ;
 - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;

Commenté [CR5]: précisé pour prise en compte réforme

Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Commenté [CR6]: Reformulé pour prise en compte réforme et meilleure lisibilité

Sont admis sous condition :

- A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations :
 - o Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service.
- A condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone, sont autorisés :
 - o L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
 - o Les constructions et installations dans la limite de 20m² à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;

Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de bureau, à condition :

- qu'elles soient implantées au-delà d'une bande de 50 mètres, comptée à partir de la limite d'emprise de la RD 14 ;
- que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
- qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;

Commenté [CR7]: Supprimé pour une meilleure lisibilité
 « • Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone »
 « • Les aires de stationnement des véhicules sous réserve de respecter les dispositions de l'article 12 du règlement de zone »

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, et sauf exception mentionnée ci-après, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot issu de la division. La division d'une construction en plusieurs logements devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Constructions nouvelles et extensions :

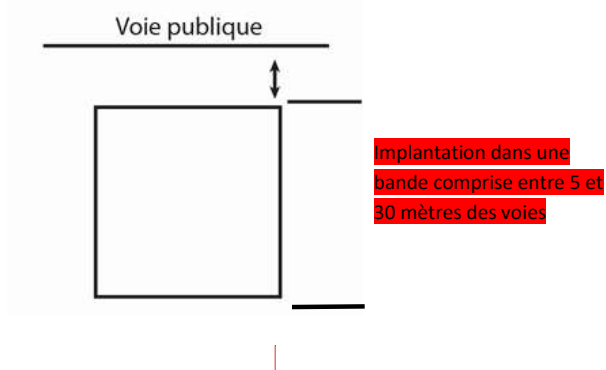
2.1.1.1.1. Dispositions générales :

- La construction principale doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

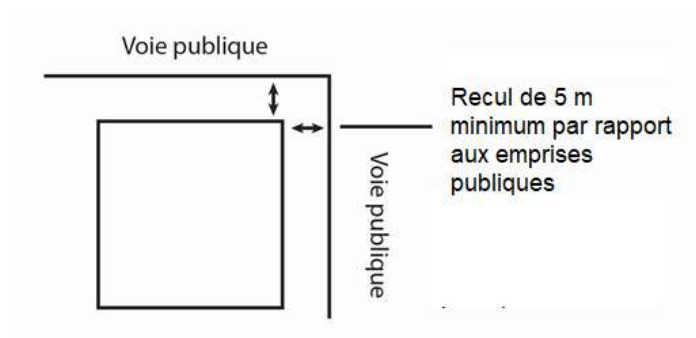
Commenté [CR8]: Les constructions sont interdites au-delà de 30 mètres afin de préserver les cœurs d'îlots

Commenté [CR9]: Supprimé : « le nu des »

Commenté [CR10]: Schéma corrigé



- Pour les parcelles à l'angle d'au moins deux voies ou emprises publiques, le nu des façades des constructions doit être édifié dans un recul d'au moins 5 mètres par rapport à chaque voie ou emprises publiques.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

2.1.1.1.2. Voies à créer ou à élargir :

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

2.1.1.1.3. Recul indiqué au plan :

Lorsqu'un recul minimum est indiqué au plan de zonage, il se substitue aux dispositions générales.

2.1.1.1.4. Dispositions particulières :

- Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire peut imposer l'implantation en recul ou à l'alignement, établi à partir du recul ou de l'alignement des constructions voisines.

▪ Les annexes à la construction principale s'implantent en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Sous réserve des dispositions de l'article 2.1.2.1.2 elles peuvent s'implanter au-delà de la bande des 30 mètres comptés par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

2.1.1.1.5. Exceptions et adaptations :

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...

Commenté [CR11]: Supprimé la mention au sous-secteur URd, reclassé en UR pour une meilleure gestion de la densité.

« Dans le secteur URd, le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.

« Dans le secteur URd, le long du boulevard Bordier (RD 14), le nu des façades des constructions doit être édifié avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique... »

- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
 - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
 - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.

▪ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions s'implantent sur l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

▪ Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur calculée à partir des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique les extensions et surélévations des constructions existantes sont autorisées à conditions de respecter tous les autres articles du règlement.

Commenté [CR12]: supprimé pour une meilleure homogénéité du paysage urbain :

2.1.1.1 Dispositions particulières pour les constructions existantes non conforme à la règle générale :

▪ Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions prévues pour les constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions applicables aux constructions nouvelles ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. et s'effectue dans le prolongement des murs existants.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

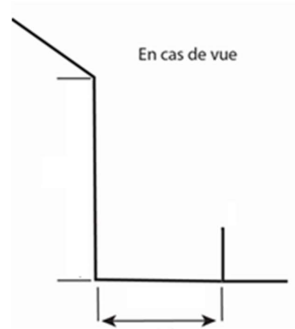
2.1.2.1. Constructions nouvelles et extensions :

2.1.2.1.1. Dispositions générales :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

En cas de vue :

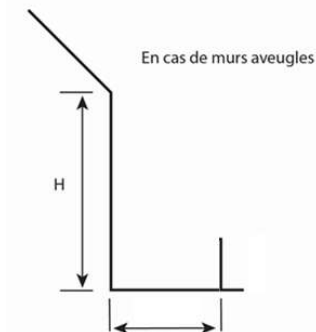
- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales auquel cas, la distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres au minimum.



Implantation en retrait de minimum 4 m

En cas de murs aveugles :

- Cette distance (D) peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres, pour les parties de murs aveugles, si le mur qui fait face à la limite séparative à une longueur inférieure à 15 mètres.



Implantation en retrait de minimum 2,5

Commenté [CR13]: Supprimé : $D=H/2$ (où H est égal à la hauteur à égout du toit du bâtiment pris en considération) avec un minimum de 4 mètres.

Commenté [CR14R13]: Supprimé pour mieux maîtriser les divisions de terrains
« Dans une bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir de la limite de la voie ou de l'alignement s'il existe :

Sur les parcelles dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales ; en fond de parcelle les marges d'isolement doivent être respectées.

Sur les parcelles dont la façade sur rue est supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales (l'implantation en retrait est donc obligatoire sur au moins une des limites séparatives latérales) ; en fond de parcelle les marges d'isolement doivent être respectées.

Sur les parcelles dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions seront implantées en retrait ; en fond de parcelle les marges d'isolement doivent être respectées.

Toutefois, dans chacun de ces cas, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles s'adossent à une construction implantée sur limite sur le terrain voisin.

Dans chacun des cas ci-avant, en cas de retrait, ce dernier devra respecter la règle énoncée précédemment dans le même §. « 1. Dispositions générales »

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

▪ Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, auquel cas, la distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à $D = H$ (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

2.1.2.1.2. Dispositions particulières :

▪ Annexes : les annexes à la construction principale peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, ou sur cette limite et la limite séparative de fond à laquelle elle se raccorde, sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes ne dépasse pas 25 m² et que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres.

▪ Lorsque l'opération porte sur un programme de construction sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

2.1.2.1.3. Exceptions et adaptations :

▪ Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...

▪ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre de celle-ci.

Commenté [CR15]: Supprimé la mention du secteur URd.
« En URd, l'implantation de la construction est autorisée soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait. En cas de retrait la règle de l'alinéa 1 de l'article 2.1.2. ci-avant s'applique. »

Commenté [CR16]: 25m² remplace 15m² en cohérence avec les besoins des résidents

Commenté [CR17]: Supprimé.
« Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions prévues pour les constructions nouvelles sont autorisées dans les limites indiquées ci-dessous.

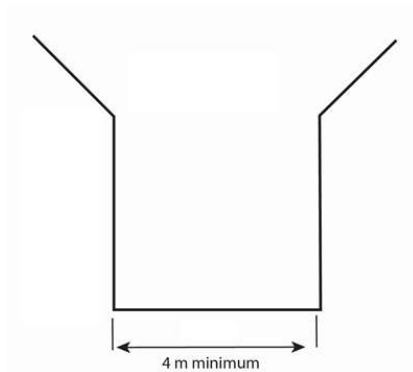
« la partie de la surélévation ou de l'extension doit se situer dans une bande de 25 m par rapport à la voie ;
« le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions applicables aux constructions nouvelles ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. et devra s'effectuer dans le prolongement des murs existants.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Constructions nouvelles et extensions :

2.1.3.1.1. Dispositions générales :

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance (D) entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres.



2.1.3.1.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Commenté [CR18]: Supprimé

la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions (D = H avec 4 mètres minimum).

la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 2,5 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions (D = H/2 avec 2,5 mètres minimum).

Commenté [CR19]: Reformulé pour prise en compte réforme code urbanisme

Commenté [CR20]: Supprimé pour une meilleure lisibilité du PLU.

2.1.1.2. Dispositions particulières pour les constructions existantes non conformes à la règle générale

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions prévues pour les constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions applicables aux constructions nouvelles ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. et devra s'effectuer dans le prolongement des murs existants.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions autorisées et de leurs annexes ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

2.1.4.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

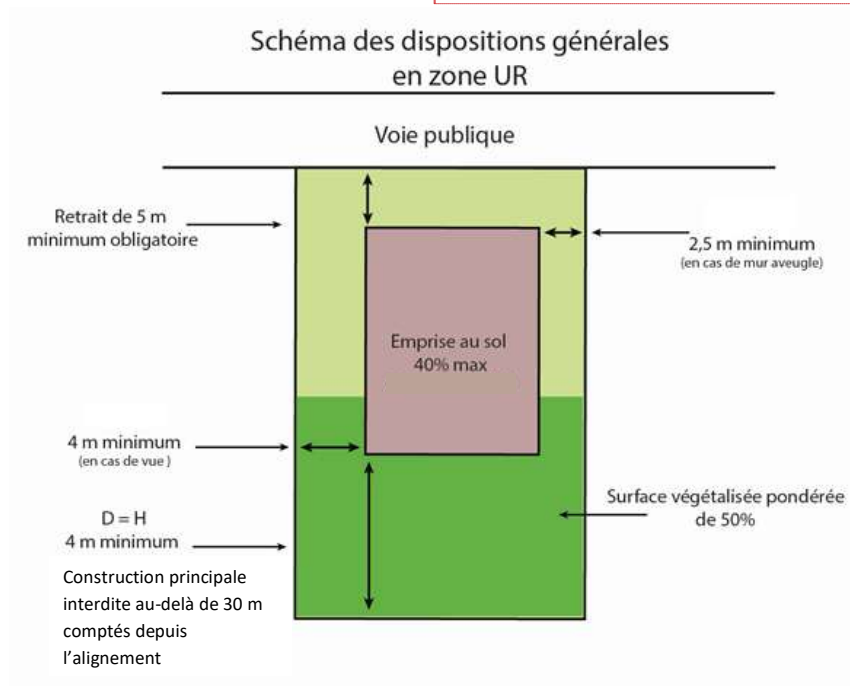
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Commenté [CR21]: Supprimé.
La mention de la zone URd : « En URd, l'emprise au sol des constructions autorisées et de leurs annexes ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain. »

Commenté [CR22]: Reformulé pour prise en compte réforme code urbanisme

Commenté [CR23]: Schéma mis à jour



2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

2.1.5.2. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

Commenté [CR24]: suppression de la mention de la zone URd.
 « En URd, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.
 La différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et l'égout de la toiture ne peut excéder 3 mètres. »

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

Commenté [CR25]: Ajouté pour prise en compte de la réforme du code de l'urbanisme

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Commenté [CR26]: Repris des dispositions générales du règlement du PLU avant révision

2.2.1. Dispositions générales :

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

▪ Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

2.2.2. Aspects extérieurs :

▪ Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

▪ Pour éviter des masses bâties trop importantes dans le paysage, les façades de bâtiments de plus de 12 mètres de longueur sur rue sont interdites.

▪ Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux tels que les bardages en PVC, tôles ou similaires.

2.2.3. Toitures :

▪ Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.

▪ Les toitures à la Mansart sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions prévues dans les dispositions générales.

▪ Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.

▪ Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.

▪ Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).

▪ Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.

▪ Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin. La pente des toitures des bâtiments annexes n'est pas concernée par cette disposition.

2.2.4. Matériaux et couleurs :

Commenté [CR27]: Afin de mieux maîtriser la densité dans les espaces d'habitat « pavillonnaires » la limite de 50 mètres est remplacée par 12 mètres.

Commenté [CR28]: « Annexe » remplacé par « disposition générales » en cohérence avec la réorganisation du règlement

▪ Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.

▪ Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Les couleurs pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.

Commenté [CR29]: Ajouté pour une meilleure qualité du paysage urbain

▪ Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :

▪ Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

▪ Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2.2.6. Locaux techniques et citernes :

▪ Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.

▪ Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.

▪ Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

2.2.7. Clôture :

▪ La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Elles sont composées de la façon suivante :

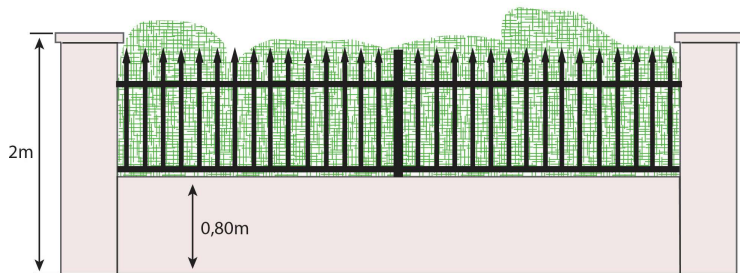
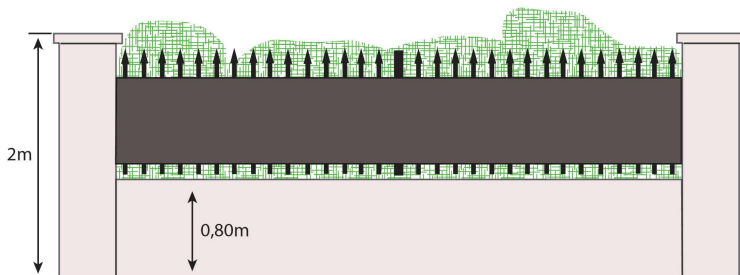
Sur rue :

- Soit de haies végétales, de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement, éventuellement doublées de dispositifs à claire voies.
- Soit d'un petit muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'une grille ou d'une claire-voie doublée de préférence d'une haie végétale. Un festonnage léger laissant un espace au-dessus de la grille et au-dessus du muret pourra être accepté.

Pour les habitations collectives, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.

Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.

- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles.



En limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative de propriété, doivent être composées d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale.

- Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

Une hauteur supérieure à celle éventuellement admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Les clôtures implantées en limite du domaine ferroviaire et de l'autoroute A15 peuvent être doublées

Commenté [CR30]: Supprimé
Lorsqu'elles existent, seront à forte dominante végétale. La partie végétale pourra être doublée d'un grillage.

Commenté [CR31]: Ajouté pour promouvoir la biodiversité

par un dispositif à fin d'isolation acoustique et atteindre au maximum 3 mètres de hauteur.

2.2.8. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :

Espaces publics à préserver :

Places vertes du quartier des Frances identifiées au plan de zonage :

Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère majoritairement végétal (engazonnement et arbres de haute tige) s'impose.

2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

Commenté [CR32]: Supprimé car devenu inutile du fait des modifications apportées pour mieux garantir une transition douce entre zone UR et UC :

« De même, les clôtures implantées en limite de zone UC ou entre secteur résidentiel et commercial ou d'activité pourront être doublées par un dispositif d'isolation acoustique et atteindre au maximum 3 mètres de hauteur. »

Commenté [CR33]: Reformulé pour prise en compte réforme code urbanisme

Commenté [CR34]: Pour une meilleure lisibilité du PLU les appellations sont uniformisées entre les documents graphiques et écrits

Commenté [CR35]: Pour une meilleure lisibilité du PLU les éléments à préserver initialement identifiés au plan de protection des espaces naturels et du patrimoine urbain sont intégrés au plan de zonage. L'énumération de ces espaces n'est plus nécessaire car ils sont figurés au plan de zonage. Supprimé : « (Vivaldi, Lulli et Couperin) »

Commenté [CR36]: Ajout pour réduction de l'impact environnemental des constructions

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Commenté [CR37]: Reformulé pour prise en compte réforme code urbanisme

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23)

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Commenté [CR38]: Pour une meilleure lisibilité du PLU les éléments à protéger sont intégrés au plan de zonage

Commenté [CR39]: Modifié pour diversifier les essences pour réduire le risque de destruction de tout l'alignement en cas de maladie.
Supprimé : « Leur remplacement est obligatoire en cas d'abattage » et « Le sujet de remplacement de l'arbre abattu sera de l'essence dominante dans l'alignement qu'il intègre »

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Dispositions générales :

Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 50 % de la surface de l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.

▪ Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

▪ Un arbre à grand développement devra être planté pour 150m² d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre obtenu pour l'application de cette règle sera arrondi au nombre entier supérieur.

Commenté [CR40]: Ajout pour favoriser la plantation d'arbres

▪ Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.

Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.

▪ Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
- Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m³.
- Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m³.

▪ Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :

▪ Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :

- pour les espaces en pleine terre : 1.5 lorsque la superficie de la parcelle est inférieure ou égale à 500m² et 1 lorsque la superficie de la parcelle est supérieure à 500m²;
- 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

Commenté [CR41]: 1.5 remplace 1 pour les parcelles de plus de 500m² afin de renforcer la superficie de pleine terre à créer, sans impacter la constructibilité des petites parcelles

Commenté [CR42]: rectification d'un erreur matérielle

Exemples d'application :

Une unité foncière de 1 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 50% de 1 000 m² soit 500 m².

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 425 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de $425 * 1 = 425 \text{ m}^2$) ;
- 150 m² de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 * 150 = 75 \text{ m}^2$)

Soit un total de $425 + 75 = 500 \text{ m}^2$

2.4. Stationnement

2.4.1. Changement de destination de locaux :

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Les places de stationnement doivent respecter les normes en vigueur. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Commenté [CR43]: Ajustement pour cohérence avec règlement modifié.

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 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

Commenté [CR44]: Ajouté pour limiter l'imperméabilisation des sols

2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5% sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m ²

2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation

2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

Les places commandées (places doubles) sont autorisées. La réalisation de ces places est conditionnée à l'obligation que chaque logement dispose d'une place en accès direct.

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

• Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- Minimum 2 places de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m².
Au-delà de 60 m² : il sera exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m² engagé.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements

Commenté [CR45]: Reformulé et ajusté pour conformité avec le code de l'urbanisme

Commenté [CR46]: Reformulé et ajusté pour conformité avec le code de l'urbanisme

Commenté [CR47]: 2 remplace 1 pour répondre aux besoins des habitants. Reformulation pour meilleure lisibilité.

Commenté [CR48]: Exemple supprimé pour meilleure lisibilité du PLU : Exemple d'application : Une construction de 600 m² de surface de plancher implique la création de 10 places de stationnement / Une construction de 601 m² de surface de plancher implique la création de 11 places de stationnement.

Commenté [CR49]: Reformulé et ajusté pour conformité avec le code de l'urbanisme

2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerces et activités de service

Commenté [CR50]: Reformulé et ajusté pour conformité avec le code de l'urbanisme

2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé	Non réglementé
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour 60 m^2 de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour 40 m^2 de surface de plancher	

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m^2 , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m^2 .

2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique

Commenté [CR51]: Reformulé et ajusté pour conformité avec le code de l'urbanisme

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre	Non réglementé
1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	

2.4.3.8.2.2.1. Cinéma :

Commenté [CR52]: Ajouté pour prise en compte réforme

- 1 place pour trois places de spectateur

2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Commenté [CR53]: Reformulé pour prise en compte de la réforme

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

2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Commenté [CR54]: Ajouté pour prise en compte de la réforme

2.4.3.8.4.1. Bureaux

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m ² de surface de plancher	1 place / 100 m ² de surface de plancher

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer

Commenté [CR55]: Ajouté pour favoriser la mutualisation des places de stationnement et limiter l'imperméabilisation des sols

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

Commenté [CR56]: Ajouté pour favoriser les mobilités actives

2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos:

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Logement > 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²

2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

Commenté [CR57]: Reformulé et précisé pour prise en compte réforme code urbanisme

Commenté [CR58]: Ajouté pour prise en compte réforme

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette 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 largeur minimale des accès pour les constructions à destination d'habitation sera de :

- 3,50 mètres **(hors piliers de clôture)** pour les constructions de 1 à 5 logements.

Si la longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier excède 50 mètres, la voie devra disposer, en plus, d'un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 mètre et d'un éclairage suffisant.

- 6 mètres, au-delà de **5** logements.

La voie devra inclure un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 mètre et un éclairage suffisant.

Commenté [CR59]: **5** remplacé par **5**

Pour les autres destinations (bureaux, équipements, etc), en fonction de la nature de l'opération et de son importance, la largeur des accès devra être de :

- 3,50 mètres minimum,
- 6 mètres maximum.

▪ Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

▪ Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

▪ La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

▪ Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

▪ Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.

▪ Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

Commenté [CR60]: Supprimé pour meilleure applicabilité du PLU : sauf en cas d'impossibilité technique

3.1.2. Voirie

▪ Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

▪ Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

▪ Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.

▪ Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.

- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

Commenté [CR61]: Ajouté pour limiter la pollution

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Commenté [CR62]: Ajouté pour meilleure insertion urbaine des aménagements

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Commenté [CR63]: Supprimé : Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un déboureur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit ;
 - altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

Commenté [CR64]: supprimé pour meilleure lisibilité : « et conformément à la réglementation en vigueur »

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement **inter**communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

3.4. Collecte des déchets :

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
 - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
 - les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
 - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.