

---

COMMUNE DE  
PLAPPEVILLE

545

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## RÈGLEMENT

Edition corrigée du document : mai 2018

<b>APPROBATION INITIALE DU PLU le 21 mars 2013</b>		
<b>modification n°1 simplifiée</b>		
Engagement de la modification simpl.	AM	10 juin 2014
Modalités de mise à disposition du public	DCM	25-09-2014 et 27-11-2014
Approbation	DCM	08 janvier 2015
<b>modification n°2</b>		
Engagement de la modification.	AM	15 décembre 2015
Approbation		11 juin 2018



## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
Chapitre 1 ZONE UA		
Chapitre 2 ZONE UB		
Chapitre 3 ZONE UC		
Chapitre 4 ZONE UD		
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISÉR</b>	<b>44</b>
Chapitre 5 ZONE 1AU		
Chapitre 6 ZONE 1AU3		
Chapitre 7 ZONE 2AU		
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</b>	<b>66</b>
Chapitre 8 ZONE N		
<b>DOCUMENTS ANNEXES ET INFORMATIONS</b>		<b>67</b>
RAPPELS 1		
RAPPELS 2		



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



## DISPOSITIONS GENERALES

### 0545 – DG – ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLAPPEVILLE délimité sur les plans par un tireté entrecoupé de croix.

### 0545 – DG – ARTICLE 2 – Portée relative du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.24-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

### 0545 – DG – ARTICLE 3 – Division de territoire en zones

. Le territoire de la commune couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, en zones agricoles et zones naturelles et forestières.

#### 1 – LES ZONES URBAINES dites « zones U »

Peuvent être classés 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.

#### 2 – LES ZONES A URBANISER dites « zones AU »

Peuvent être 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.

#### 3 – LES ZONES AGRICOLES dites “zones A”

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

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

#### 4 – LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES dites “zones N”

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

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

. Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération), les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle), ainsi que les zones de bruit définies en fonction de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

#### **0545 – DG – 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.

#### **0545 – DG – ARTICLE 5 – Définitions communes applicables au présent règlement**

##### **. Haute-tige (Arbre de)**

La hauteur des troncs mesurée, depuis le sol jusqu'à la première branche de la couronne, est variable en fonction des espèces et de leur utilisation. Ces arbres sont répartis en quatre groupes:

- Groupe 1: espèces vigoureuse de première grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,50 mètres.
- Groupe 2: espèce de deuxième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,55 mètres,
- Groupe 3: espèce de troisième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,00 mètres,
- Groupe 4: arbres peu vigoureux, hauteur du tronc sous tête: 1,80 mètre.

##### **. Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Il sert en général de référence à l'article 6 des différentes zones pour fixer l'implantation des constructions.

##### **. Bâtiment annexe**

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités est directement lié à la destination du bâtiment principal.

##### **. Dent creuse**

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière répondant aux conditions suivantes :

- bâtie ou non, elle est bordée de constructions implantées en limites séparatives dans une même bande de constructibilité ou d'implantation.
- l'absence de construction sur cette parcelle ou unité foncière est de nature à compromettre la continuité et l'unité du front de rue concerné.

##### **. Emprise au sol**

Pour l'application du présent règlement, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction, à l'exclusion des éléments de saillies et de modénature (balcon, terrasse, débord de toiture) et du sous-sol de la construction).

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes : les piscines non couvertes, les terrasses aménagées au niveau du sol ou n'excédant pas une hauteur maximum de 0,50 m en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement.

**0545 – DG – ARTICLE 6 – Dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions**

Sur les constructions existantes, n'est pas soumise aux dispositions des articles 6, 7 et 8 de l'ensemble des zones du PLU, la mise en œuvre des dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions, tels que définis par le code de l'urbanisme.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**



# Chapitre 1

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés 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.

La zone urbaine UA est constituée de deux noyaux d'agglomération :

le vieux village (ZONE UA1) et l'annexe de Tignomont (ZONE UA2), accrochés aux pentes des côtes de MOSELLE.

Elles sont pour l'essentiel bâties en ordre continu le long des rues souvent bordées de grands murs préservant l'intimité de beaux parcs.

Zones typiques essentiellement destinées aux constructions à usage d'habitation, elles portent le caractère identitaire et patrimonial du village à conserver.

### 0545 – UA – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdits :

- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt.
- . Les installations et travaux suivants :
  - les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
  - le stationnement de longue durée des caravanes isolées,
  - Les campings aménagés ou non.

### 0545 – UA – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous conditions :

- . Les constructions destinées :
  - au commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat et qu'elles s'inscrivent dans des constructions ayant des volumes, des emprises et des hauteurs compatibles avec l'architecture des immeubles villageois ;
  - à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...) ;

- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **0545 – UA – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 3.1 Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

#### 3.2 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
- . Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

### **0545 – UA – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### 4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### 4.2 Autres réseaux

- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils ou câbles.

#### 4.3 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **545 – UA – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

. Néant.

#### **545 – UA – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

Dispositions générales :

- . La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à l'alignement de la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. En l'absence de constructions voisines, les façades sur rue des constructions principales nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en recul de 5 m au maximum.

Une implantation différente peut être autorisée :

- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue et à la continuité de la ligne du bâti existant,
- afin de réaliser un décrochement de tout ou partie de la façade, ou un recul de cette dernière, permettant la mise en valeur de l'espace public. Dans ce cas, un mur doit être réalisé à l'alignement afin de respecter le gabarit de la rue.
- . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois, sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés au-delà de la bande de 25,00 mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée, les travaux d'entretien et d'amélioration ainsi que les travaux d'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à cette date.

#### **545 – UA – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . Sur une profondeur de 20,00 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf pour les parcelles ayant une façade sur rue égale ou supérieure à 15,00 mètres
- . Lorsque le terrain a une façade sur rue comprise entre 10,00 et 15,00 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres, à condition de prévoir un mur aveugle de liaison architecturale d'une hauteur minimum de 2 mètres dans le prolongement de la façade, assurant ainsi la continuité bâtie sur rue.
- . Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, surélévation, agrandissement ou transformation d'un bâtiment édifié d'une limite latérale à l'autre, la construction nouvelle devra être obligatoirement réalisée de limite latérale à limite latérale.
- . Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction, l'implantation sur limite est autorisée.

#### **0545 – UA – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Les constructions annexes sur rue seront accolées ou reliées par un mur de liaison à la construction principale.

#### **0545 – UA – Article 9 – Emprise au sol des constructions.**

. Néant

## **0545 – UA – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**

- . Les hauteurs sont calculées du terrain naturel (TN) avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
- . La hauteur des constructions ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre par rapport à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
- . Dans le cas des constructions existantes le relevé des héberges voisines doit figurer sur les permis de construire.
- . La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction. Toutefois, les tours ou pigeonniers existants ne sont pas soumis à cette règle.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **0545 – UA – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

### 11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot, un paysage.
- . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés, si ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et s'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

### 11.2 Façades et matériaux de façade

- . Le traitement architectural de la façade, le rythme des percements et leurs proportions doivent s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- . Les pignons et façades arrière doivent être traités avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . Les enduits doivent être exécutés uniformément sur l'ensemble de la construction sans différencier un soubassement.

#### • Sont interdits :

- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- . Les éléments d'architecture en saillie des façades sur rue des bâtiments modifiés ou projetés notamment les balcons et les terrasses.
- . Les habillages en carrelage, fausses pierres, les faux chaînages d'angle.
- . La pose de volets roulants à caisson extérieur,
- . La suppression des volets bois.
- . Les portes métalliques du type « tôle ondulée ».

#### • Sont autorisés sous réserve de l'application du paragraphe 11.1 du présent article :

- les bardages en bois de ton sombre pour les annexes et abris de jardins,
- les couleurs vives dans le cas des peintures de menuiseries extérieures, volets.

### 11.3 Toitures

- . La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux) : tuile canal ou tuile mécanique canal en terre cuite naturelle, ardoise naturelle – pour les constructions qui en possèdent – zinc pour les toitures à faible pente et bac acier non réfléchissant – patiné ou vieilli).
  - . Les toitures doivent être à deux pans.
  - . La ligne de faîtage principale doit être sensiblement parallèle à la rue.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ni à leurs éventuelles extensions.
- . La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 50% (18 à 23 degrés).

- Sont interdits :

- . Les croupes.
- . Les combles "à la Mansard" pour les nouvelles constructions.

- Sont autorisés sous conditions :

- . Les ouvertures intégrées dans les plans de la toiture sont autorisées dans le seul cas de l'aménagement des combles des bâtiments d'habitation,
- . Les superstructures de type machinerie (ventilation, climatisation, ascenseur) doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans le respect de la volumétrie des bâtiments existants.

#### 11.4 Les ajouts et bâtiments annexes

- . Les murs séparatifs, les murs aveugles et les toitures associées à une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### 11.5 Les clôtures

- Dispositions générales :

- . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
- . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- . Les murs de clôture maçonnés existants doivent être conservés.
- . Les usoirs devront rester libres de tout type de clôture quel qu'il soit.

- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- . Par des murs pleins en harmonie avec les murs voisins, d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 2,50 mètres.
- . Par des murets avec enduit traditionnel surmontés d'un barreaudage vertical à claire-voie, dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- . Par des haies vives.

- . Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit :

- . Par un grillage posé avec ou sans maçonnerie apparente,
- . Par une haie vive,
- . Par des plantations en espalier,
- . Par un mur plein,
- . Dans tous les cas, la hauteur de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres.

### **0545 – UA – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking suivante. Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements) ou d'une déclaration de travaux.

### 12.1 – Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de cinq logements.

Les surfaces exprimées correspondent à la surface de plancher.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Logement</b>	≤ 50 m2 de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m2 supplémentaire de surface de plancher	1
<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1,2
<b>Bureaux</b>	Par tranche entamée de 20 m2 de surface de plancher	1
<b>Commerce</b>	Commerce ≤ 120 m2 de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m2 de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher:	1
<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m2 de surface de plancher	1
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sans objet	-
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de <b>foisonnement</b> envisageable.	-
<b>Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

## **12.2 – Localisation des parkings à construire**

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

## **12.3 – Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 2**

### 12.3.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

### 12.3.2. Les solutions de remplacement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en mettant en œuvre l'une des solutions suivantes prévues à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

#### 12.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans son environnement immédiat

L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation prévue par l'article R.442-2 b du Code de l'urbanisme sera requise.

#### 12.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition ou concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction, ou la preuve qu'il bénéficiera d'une concession à long terme dans un parking existant ou en cours de réalisation.

#### 12.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération

La concession est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.–Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

12.3.2.4. Possibilité n° 4 : participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut être tenu quitte de son obligation par le versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

La participation de base est prévue par arrêté municipal pris en application de l'article L.421-3 L.332-7-1 du Code de l'urbanisme.

## **12.4 – Stationnement vélo**

12.4.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m<sup>2</sup>.

12.4.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m<sup>2</sup> est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **0545 – UA - Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent pas être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées sur au moins 30% de leur superficie (traitement des surfaces – revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
- . Toute aire de stationnement créé dans le cas d'une opération groupée ou collective doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.

### **0545 – UA- Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant.



## Chapitre 2

### ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés 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.

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat, elle a surtout une vocation à caractère résidentiel, soit en individuel, soit en collectif.

La zone Uba1 Dominante pavillonnaire en périphérie du village

La zone Uba2 Dominante pavillonnaire en périphérie de « Tignomont »

La zone Ubb Habitat résidentiel pavillonnaire Rue de Tignomont.

La zone Ubc1 correspond au quartier dit « Les Hauts de Woicon ».

La zone Ubc2 correspond au quartier dit « Les Prés Saint Jacques »

#### 0545 – UB – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdits :

- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt.
- . Les installations et travaux suivants :
  - les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
  - le stationnement de longue durée des caravanes isolées,
  - Les campings aménagés ou non.

#### 0545 – UB – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous conditions :

- . Les constructions destinées :
  - au commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat et qu'elles s'inscrivent dans des constructions ayant des volumes, des emprises et des hauteurs compatibles avec l'architecture des immeubles villageois ;
  - à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...);
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.

- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés et, dans le secteur UBamt, qu'ils respectent les dispositions du PPRmt.
- . Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans les secteurs repérés aux documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt).
- . Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 situées à moins de 35,00 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

### **0545 – UB – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### 3.1 Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

#### 3.2 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
- . Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

### **0545 – UB – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### 4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### 4.2 Autres réseaux

- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- . Toute construction ou installation doit permettre le recueil, le stockage des eaux de pluie, (Réservoirs, citernes) sans porter atteinte à la stabilité des sols et sous-sols.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils ou câbles.

#### 4.3 Assainissement

. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **0545 – UB – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

#### **0545 – UB – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

**Nota** : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de la voirie publique ou privée commune, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue. (Une voirie publique ou privée commune est une voie sur laquelle au moins deux constructions principales trouvent leur unique accès automobile) :

- . Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou des voies à créer.
- . Cette distance peut être ramenée à 3,00 mètres sur un des côtés donnant sur le domaine public dans le cas de parcelles d'angles (sauf au droit du garage où la distance minimale reste à 5,00 mètres)
- . Dans tous les cas la façade sur rue de la construction projetée doit être implantée en priorité entre les alignements de façades définis par le groupe de constructions voisines. En l'absence de constructions voisines ou d'un alignement de façades clairement défini, les façades sur rue des constructions principales nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum et de 7 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, une construction principale supplémentaire et une seule, pourra être autorisée à l'arrière de la ou des constructions principales existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

#### **0545 – UB – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque ces travaux n'aggravent pas la situation de cette construction au regard de cette règle.
- . Toutefois, lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée ou extension d'une construction existante peut être implantée sur cette ou ces limites sur une profondeur de 20 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies existantes, ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois, pour les constructions principales implantées sur les deux limites latérales, les extensions de limite latérale à limite latérale sont autorisées sur une profondeur de 25 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies existantes, ou à la limite qui s'y substitue.
  - La largeur de la façade de la nouvelle construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder la largeur de la façade de la construction existante qu'elle vient jouxter. Au-delà, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- le recouvrement des murs pignon par la nouvelle construction peut être exigé pour des motifs de cohérence architecturale et urbaine.

. Des constructions sur limite séparative dont la hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 3,50 mètres en tout point de la construction, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Constructions d'annexes,
- Constructions édifiées dans le cadre d'un plan de masse intéressant un ensemble de plusieurs parcelles (maison à patio par exemple).
- Pour une partie des constructions et extensions de la construction principale.

. En outre, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur les deux limites séparatives latérales est autorisée de limite à limite, dans le respect des prescriptions fixées par l'article 10, sur une profondeur maximale de 20 m comptée depuis la limite d'emprise des voies publiques. Au-delà de 20 m, ainsi que pour toute partie de construction non édifiée sur limite séparative comprise dans cette profondeur, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **0545 – UB – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

. Néant.

#### **0545 – UB – Article 9 – Emprise au sol des constructions.**

. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

. En zone Ubc2, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 45% de la surface du terrain.

#### **0545 – UB – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**

. La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.

. Toutefois, dans le secteur UBc1, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménagés, à concurrence de 5,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 5,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de la construction.

. Un seul niveau de combles peut être aménagé.

. La hauteur hors tout des abris de jardin ne pourra être supérieure à 3,50 m en tout point de la construction.

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

#### **0545 – UB – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

##### 11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot, un paysage.
- . Sont interdits : les pastiches d'architecture archaïque étrangère à la région et les immeubles « barres » de plus de 3 cages d'escaliers en ligne.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

### 11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades des constructions principales et des bâtiments annexes qui y sont accolés seront traitées avec des enduits de couleur traditionnelle proche des enduits à la chaux. Les couleurs vives et le blanc pur, sans rapport avec le contexte local, sont interdits, sauf pour les menuiseries.
- . Toutefois :
  - ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas qui, hormis leur structure, devront mettre en œuvre des matériaux ayant l'aspect du verre, ni aux bâtiments annexes disjoints de la construction principale.
  - d'autres solutions peuvent être autorisées, mettant en œuvre la peinture, le bois, ou toute autre technique sous réserve qu'elle permettent une bonne intégration de la construction dans le paysage.

### 11.3 Toitures

- . La ligne de faîtage principale de la construction doit être sensiblement parallèle à la rue. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ni à leurs éventuelles extensions. Elle n'est pas applicable aux constructions visant à assurer une performance énergétique au moins égale à la réglementation thermique 2012.
- . Les constructions sont recouvertes par une toiture, couverte par des tuiles, des ardoises, du zinc ou des polytuiles ou par tout matériau garantissant une bonne intégration de la construction dans le paysage.
- . Les toitures terrasses sont autorisées
- . Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas (ondulés exclus).
- . Les toitures monopentes et les matériaux de couverture réfléchissants sont interdits. Toutefois, les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions.
- . La pente des toitures ne devra pas excéder 75% (35°).

### 11.5 Les clôtures

- . Les marges de recul entre constructions et alignement seront plantées.
- . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
- . Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux employés, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.
- . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- . Les clôtures sur rue et sur les limites séparatives doivent être constituées :
  - par des haies vives qui pourront atteindre 2,00 mètres de hauteur,
  - par des dispositifs à claires-voies disposés ou non sur mur bahut, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
  - par un mur d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
  - Les clôtures nouvelles doivent s'harmoniser avec celles mitoyennes existantes.
- . Les murs à l'alignement devront avoir une hauteur constante.
- . Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ubc1 :

- . L'édification de toute clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour le jardin situé à l'arrière de la maison, qu'il sera possible de clore, en élevant de simples haies jusqu'à la limite arrière de propriété. Les essences pourront être différentes.
- . L'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots est autorisée.

#### **45 – UB – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking suivante.

Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements) ou d'une déclaration de travaux.

##### **12.1 – Nombre de place de stationnement à construire**

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de cinq logements.

Les surfaces exprimées correspondent à la surface de plancher.

<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>UNITE DE REFERENCE</b>	<b>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</b>
<b>Logement</b>	≤ 50 m2 de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m2 supplémentaire de surface de plancher	1
<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1,2
<b>Bureaux</b>	Par tranche entamée de 20 m2 de surface de plancher	1
<b>Commerce</b>	Commerce ≤ 120 m2 de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m2 de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher:	1
<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de	1

	plancher	
<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m2 de surface de plancher	1
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sans objet	-
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de <b>foisonnement</b> envisageable.	-
<b>Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

## 12.2 – Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

## 12.3 – Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 2

### 12.3.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

### 12.3.2. Les solutions de remplacement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en mettant en œuvre l'une des solutions suivantes prévues à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

#### 12.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans son environnement immédiat

L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation prévue par l'article R.442-2 b du Code de l'urbanisme sera requise.

12.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition ou concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction, ou la preuve qu'il bénéficiera d'une concession à long terme dans un parking existant ou en cours de réalisation.

12.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération

La concession est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

12.3.2.4. Possibilité n° 4 : participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut être tenu quitte de son obligation par le versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

La participation de base est prévue par arrêté municipal pris en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'urbanisme.

## **12.4 – Stationnement vélo**

12.4.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m<sup>2</sup>.

12.4.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m<sup>2</sup> est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## **0545 – UB – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

- . Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus ou aménagés en espace vert de pleine terre.
- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent pas être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées (traitement des surfaces – revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).

- . Les espaces compris entre les emprises publiques et les façades devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édifice de quelle que nature que ce soit. Ils devront être plantés.
- . Les espaces plantés figurant sur les documents graphiques sont à conserver. Les arbres devant être abattus pour raison de sécurité, devront être remplacés.
- . Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- . Toute aire de stationnement créée dans le cas d'une opération groupée ou collective doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.

**0545 – UB- Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.**

. Néant.



## Chapitre 3

### ZONE UC

#### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés 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.

C'est une zone de constructions spécifique : elle correspond à l'habitat en bande de la Rue de la Croix d'Orée.

#### 0545 – UC – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt.
- . Les installations et travaux suivants :
  - les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
  - le stationnement de longue durée des caravanes isolées,
  - Les campings aménagés ou non.

#### 0545 – UC – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous conditions :

- . Les constructions destinées :
  - au commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat et qu'elles s'inscrivent dans des constructions ayant des volumes, des emprises et des hauteurs compatibles avec l'architecture des immeubles villageois ;
  - à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...);
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

#### 0545 – UC – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

##### 3.1 Voirie

- . Sans objet.

- 3.2 Accès  
. Sans objet.

#### **0545 – UC – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

##### 4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### 4.2 Autres réseaux

- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils ou câbles.

##### 4.3 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **0545 – UC – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.**

545Néant.

#### **0545 – UC – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

Dans tous les cas la façade sur rue de la construction projetée se situera à l'alignement des façades définies par le groupe de constructions voisines. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

#### **0545 – UC – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- . Lorsqu'il existe joutant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée peut être implantée sur cette ou ces limites dans les conditions suivantes :
  - La largeur de la façade de la nouvelle construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder la largeur de la façade de la construction existante qu'elle vient jouxter. Au delà, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - le recouvrement des murs pignon par la nouvelle construction peut être exigé pour des motifs de cohérence architecturale et urbaine.

- . Les constructions suivantes peuvent être édifiées en limite séparative sous réserve que leur hauteur maximale hors tout soit inférieure ou égale à 3,50 mètres en tout point de la construction :
  - construction annexe,
  - extension de la construction principale.

**0545 – UC – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Les extensions arrière des constructions principales rue de la Croix d'Orée sont autorisées. Elles doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre et être accolées à la construction principale.
- . Dans le cas des constructions d'extrémité, l'implantation de l'extension devra être réalisée du mitoyen jusqu'au droit du pignon.
- . Les extensions appuyées sur le pignon des constructions sont interdites.

**0545 – UC – Article 9 – Emprise au sol des constructions.**

- . L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
- . Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 10,00 m<sup>2</sup>.

**0545 – UC – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**

- . La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), à concurrence de 9,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 9,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.
- . Les combles ne sont pas aménageables.
- . La hauteur hors tout des abris de jardin ne pourra être supérieure à 3,50 m en tout point de la construction.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0545 – UC – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot, un paysage.
- . Dans le cas de modification partielle ou de réhabilitation d'une construction, les matériaux utilisés doivent être d'aspect identique à l'existant.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades des constructions principales et des bâtiments annexes qui y sont accolés seront traitées avec des enduits de couleur traditionnelle proche des enduits à la chaux. Les couleurs vives et le blanc pur, sans rapport avec le contexte local, sont interdites, sauf pour les menuiseries.
- . Toutefois :

- ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas qui, hormis leur structure, devront mettre en œuvre des matériaux ayant l'aspect du verre, ni aux bâtiments annexes disjointes de la construction principale.
- d'autres solutions peuvent être autorisées, mettant en œuvre la peinture, le bois, ou toute autre technique sous réserve qu'elles permettent une bonne intégration de la construction dans le paysage.

### 11.3 Toitures

- . Les constructions seront obligatoirement recouvertes par une toiture de tuiles rouge en terre cuite.
- . Les toitures monopentes, les matériaux de couverture réfléchissants ainsi que les toitures inversées sont interdites.
- . Les matériaux translucides peuvent être autorisés pour les vérandas (ondulés exclus).
- . Les toitures monopentes sont obligatoires pour les extensions.
- . La ligne de faîtage principale doit être sensiblement parallèle à la rue de la Croix d'Orée.
- . La pente de toiture des extensions doit être parallèle à celle de la construction principale.
- . La pente des toitures ne devra pas excéder 75% (35°).

### 11.5 Les clôtures

- . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
- . Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux employés, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.
- . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- . Rue de la Croix d'Orée, la hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,10 mètre. Elles doivent être constituées par :
  - . Une murette d'une hauteur de 0,70 mètre maximum, surmontée ou non d'un barreaudage vertical à claires-voies.
  - . Un barreaudage vertical à claire-voie.
- . Les clôtures sur les limites séparatives et sur la rue des Paules doivent être constituées :
  - par des haies vives qui pourront atteindre 2,00 mètres de hauteur,
  - par des dispositifs à claires-voies, disposés ou non sur mur bahut,
  - par un mur.
  - Sauf pour les haies la hauteur totale maximale ne doit pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures nouvelles doivent s'harmoniser avec celles mitoyennes existantes.
- . Les murs à l'alignement devront avoir une hauteur constante.

**0545 – UC – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

545 Sans objet.

**0545 – UC – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Rue de la Croix d'Orée et rue des Paules, les espaces compris entre les emprises publiques et les façades devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts.

**0545 – UC – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant.



## Chapitre 4

### ZONE UD

#### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés 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.

Ces zones sont destinées à des équipements et des fonctions spécifiques :

Uda est la zone qui regroupe l'ensemble des constructions religieuses du Carmel.

Udb est la zone qui comprend l'ensemble des constructions liées à l'activité du Centre Alpha.

#### 0545 – UD – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

En Uda et Udb sont interdits :

- . Les constructions destinées :
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.

En zone Uda sont interdits :

- . Toutes activités ou constructions sans rapport avec la fonction conventuelle.
- . Les constructions destinées :
  - au commerce
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- . Le stationnement de longue durée des caravanes isolées.
- . Les campings aménagés ou non.
- . Les constructions et installations à caractère provisoire.

#### 0545 – UD – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous conditions :

- . Les constructions destinées :
  - au commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat et qu'elles s'inscrivent dans des constructions ayant des volumes, des emprises et des hauteurs compatibles avec l'architecture des immeubles villageois ;
  - à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...) ;
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

### **0545 – UD – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### 3.1 Voirie

- . La création de voies ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

#### 3.2 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
- . Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

### **0545 – UD – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### 4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### 4.2 Autres réseaux

- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils ou câbles.

#### 4.3 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **0545 – UD – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.**

Néant.

### **0545 – UD – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou aux limites qui s'y substituent :

- . Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou des voies à créer.

Dans tous les cas, la façade principale de la construction projetée se situera entre les alignements de façade définis par le groupe de constructions voisines. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

#### **0545 – UD – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- . Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée peut être implantée sur cette ou ces limites dans les conditions suivantes :
  - La largeur de la façade de la nouvelle construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder la largeur de la façade de la construction existante qu'elle vient jouxter. Au delà, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - le recouvrement des murs pignon par la nouvelle construction peut être exigé pour des motifs de cohérence architecturale et urbaine.
- . Des constructions sur limite séparative peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - Constructions d'annexes et extensions de la construction principale dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 3,50 mètres en tout point de la construction.
  - Constructions édifiées dans le cadre de plan de masse intéressant un ensemble de plusieurs parcelles (maison à patio par exemple).

#### **0545– UD – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Néant.

#### **0545 – UD – Article 9 – Emprise au sol des constructions.**

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

## **0545 – UD – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**

Dans l'ensemble de la zone UD :

- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur Uda :

- . Sur la rue du Général De Gaulle, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 niveaux au dessus du rez de chaussée (R+3), à concurrence de 12 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 12 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.
- . Pour les constructions nouvelles situées au delà d'une distance de 30 mètres au delà de l'alignement de la rue du Général De Gaulle ou de la limite qui s'y substitue, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.

Dans le secteur UDb :

- . la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.

## **0545 – UD – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

### 11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot, un paysage.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

### 11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades seront traitées avec des enduits de couleur traditionnelle proche des enduits à la chaux. Les couleurs vives et le blanc pur, sans rapport avec le contexte local, sont interdits, sauf pour les menuiseries.
- . Toutefois d'autres solutions peuvent être autorisées, mettant en œuvre la peinture, le bois, ou toute autre technique sous réserve qu'elle permettent une bonne intégration de la construction dans le paysage.

### 11.3 Toitures

- . La ligne de faîtage principale de la construction doit être sensiblement parallèle à la rue. Cette règle n'est pas applicable aux constructions visant à assurer une performance énergétique au moins égale à la réglementation thermique 2012.
- . Les toitures terrasses sont autorisées à condition, lorsqu'elles concernent une construction principale ou son extension, d'être végétalisées.
- . Les constructions sont obligatoirement recouvertes par une toiture (tuiles, ardoises, zinc, polytuiles, bac acier).
- . Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas (ondulés exclus).
- . Les toitures monopentes, les matériaux de couverture réfléchissants ainsi que les toitures inversées sont interdites.
- . Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions.
- . La pente des toitures ne devra pas excéder 75% (35°).

### 11.5 Les clôtures

- . Les marges de recul sur domaine privé : les marges de recul entre constructions et alignement seront plantées.
- . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
- . Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux employés, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.
- . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- . En Uda les murs de clôtures existants en bordure de voie doivent être conservés.
- . Les clôtures sur rue et sur les limites séparatives doivent être constituées :
  - par des haies vives qui pourront atteindre 2,00 mètres de hauteur,
  - par des dispositifs à claire-voie, disposés ou non sur mur bahut,
  - par un mur.
- . Les clôtures nouvelles doivent s'harmoniser avec celles mitoyennes existantes et leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée :
  - pour la restauration des murs existants,
  - pour les clôtures situées dans le prolongement de murs existants dépassant cette hauteur, sous réserve d'adopter un aspect identique,
  - pour les clôtures végétales dans la limite d'une hauteur totale de 2 m.
- . Les murs à l'alignement devront avoir une hauteur constante.
- . Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **0545 – UD – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking suivante.

Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements) ou d'une déclaration de travaux.

### 12.1 – Nombre de place de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de cinq logements.

Les surfaces exprimées correspondent à la surface de plancher.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Logement</b>	≤ 50 m2 de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m2 supplémentaire de surface de plancher	1
<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1,2
<b>Bureaux</b>	Par tranche entamée de 20 m2 de surface de plancher	1
<b>Commerce</b>	Commerce ≤ 120 m2 de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m2 de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher:	1
<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m2 de surface de plancher	1
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sans objet	-
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de <b>foisonnement</b> envisageable.	-
<b>Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

## 12.2 – Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

## 12.3 – Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 2

### 12.3.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

### 12.3.2. Les solutions de remplacement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en mettant en œuvre l'une des solutions suivantes prévues à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

#### 12.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans son environnement immédiat

L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation prévue par l'article R.442-2 b du Code de l'urbanisme sera requise.

#### 12.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition ou concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction, ou la preuve qu'il bénéficiera d'une concession à long terme dans un parking existant ou en cours de réalisation.

#### 12.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération

La concession est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

#### 12.3.2.4. Possibilité n° 4 : participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut être tenu quitte de son obligation par le versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

La participation de base est prévue par arrêté municipal pris en application de l'article ~~L.421-3~~ L.332-7-1 du Code de l'urbanisme.

## 12.4 – Stationnement vélo

### 12.4.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage. Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m<sup>2</sup>.

12.4.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m<sup>2</sup> est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

#### **0545 – UD – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés (traitement des surfaces – revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
- . Les espaces compris entre les emprises publiques et les façades devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édifice de quelle que nature que ce soit. Ils devront être plantés. . Les espaces plantés figurant sur les documents graphiques sont à conserver. Les arbres devant être abattus pour raison de sécurité, devront être remplacés.
- . Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### **0545 – UD – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES À URBANISER**



## Chapitre 5

### ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinée essentiellement à l'habitat et à des équipements.

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

1AU1 : Zone du Breuil – Zone d'équipements publics.

1AU2 : Zone d'aménagement et d'extension du village à dominante pavillonnaire : « les Quemènes ».

#### 0545 – 1AU – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdits :

- . Les constructions destinées :
  - à l'artisanat
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt.
- . Les installations et travaux suivants :
  - les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
  - le stationnement de longue durée des caravanes isolées,
  - Les campings aménagés ou non.
- . Toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance empêcherait le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifierait la stabilité des sols et des sous-sols.
- . Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les coupes et abattages d'arbres, réalisées en dehors d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire répondant aux conditions fixées à l'article 2,

## **0545 – 1AU – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Sont admis sous conditions :

- . Les constructions et installations sont autorisées à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération à destination principale d'habitation, soit intéressant la totalité du secteur de zone concernée, soit permettant la construction d'au moins 10 logements ;
  - que les destinations autres que l'habitation soient compatibles avec la proximité d'habitations, en termes de nuisances et de risques ;
  - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
  - que le projet soit compatible avec une orientation d'aménagement et de programmation, lorsqu'elle existe.
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- . Les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat.
- . Dans le secteur 1AU3, les aménagements et construction devront être compatibles avec les dispositions de l'OAP.

Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que sous réserve :

- d'un recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés dans le projet d'aménagement de la zone
- et qu'ils soient autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Les principes d'aménagement et d'implantation des constructions définis par l'OAP pourront être adaptés pour permettre la préservation d'arbres présentant un intérêt floristique ou paysager.

## **0545 – 1AU – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **3.1 Voirie**

- . La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

### **3.2 Accès**

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, 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 unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
- . un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

## **0545 – 1AU – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

### **4.1 Eau potable**

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2 Autres réseaux**

- . Le recueil, le stockage des eaux de pluie (Réservoirs, citernes) peuvent être exigés sans porter atteinte à la stabilité des sols et sous-sols.
- . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

### **4.3 Assainissement**

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

## **545 – 1AU – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.**

Néant.

## **0545 – 1AU – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

Nota : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou aux limites qui s'y substituent :

- . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 18,00 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, au-delà de la bande de 18,00 mètres les constructions annexes en rez de chaussée peuvent être autorisées à condition d'être accolées au corps principal d'habitation, et que ce dépassement n'excède pas 5,00 mètres.
- . Une implantation différente peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines ou pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière.

Dans la zone 1AU2 « Les Quemènes »

- . Les constructions devront se trouver à 5,00 mètres minimum de l'alignement des emprises des voies existantes, à modifier, ou à créer, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile.
- . Cette distance peut être ramenée à 3,00 mètres sur un des côtés donnant sur le domaine public dans le cas de parcelle d'angle.

. Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations à usage d'équipement, public ou à caractère public.
- Les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **0545 – 1AU – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- . Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée peut être implantée sur cette ou ces limites dans les conditions suivantes :
  - La largeur de la façade de la nouvelle construction principale implantée sur la limite séparative ne peut excéder la largeur de la façade de la construction existante qu'elle vient jouxter. Au delà, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - le recouvrement des murs pignon par la nouvelle construction peut être exigé pour des motifs de cohérence architecturale et urbaine.
- . Des constructions sur limite séparative peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - constructions d'annexes,
  - constructions édifiées dans le cadre de plan de masse intéressant un ensemble de plusieurs parcelles (maison à patio par exemple).
- . Une partie des constructions et extensions de la construction principale a condition que la hauteur hors tout soit inférieure à 3,50 m en tout point de la construction ou de la partie de construction concernée.

#### **0545 – 1AU – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

. Sans objet.

#### **0545 – 1AU – Article 9 – Emprise au sol des constructions.**

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 15% de la surface du terrain en zone 1AU1.

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain en zone 1AU2.

. Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris), les cheminements piétons deux-roues, et les équipements publics de faible importance peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
- les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **0545 – 1AU – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**

- . La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.
- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **0545 – 1AU – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

### 11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot, un paysage.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et celle du caractère de la région. Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

### 11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades des constructions principales et des bâtiments annexes qui y sont accolés seront traitées avec des enduits de couleur traditionnelle proche des enduits à la chaux. Les couleurs vives et le blanc pur, sans rapport avec le contexte local, sont interdits, sauf pour les menuiseries.
- . Toutefois :
  - ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas qui, hormis leur structure, devront mettre en œuvre des matériaux ayant l'aspect du verre, ni aux bâtiments annexes disjoints de la construction principale.
  - d'autres solutions peuvent être autorisées, mettant en œuvre la peinture, le bois, ou toute autre technique sous réserve qu'elles permettent une bonne intégration de la construction dans le paysage.

### 11.3 Toitures

- . La ligne de faîtage principale de la construction doit être sensiblement parallèle à la rue. Cette règle n'est pas applicable aux constructions visant à assurer une performance énergétique au moins égale à la réglementation thermique 2012.
- . Les toitures terrasses sont autorisées à condition, lorsqu'elles concernent une construction principale ou son extension, d'être végétalisées.
- . Les combles à la « Mansard » sont interdits.

### En zones 1AU2 :

- . Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas (ondulés exclus).

- . Les toitures monopentes, les matériaux de couverture réfléchissants (aluminium, acier) ainsi que les toitures inversées sont interdites. Toutefois, les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions.
- . La pente des toitures ne devra pas excéder 75% (35°).

#### 11.4 Les clôtures

- . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
- . Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux employés, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.
- . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- . Les clôtures sur rue et sur les limites séparatives doivent être constituées :
  - par des haies vives qui pourront atteindre 2,00 mètres de hauteur,
  - par des dispositifs à claires-voies, disposés ou non sur mur bahut,
  - par un mur.
  - Sauf pour les haies la hauteur totale maximale ne doit pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures nouvelles doivent s'harmoniser avec celles mitoyennes existantes.
- . Les murs à l'alignement devront avoir une hauteur constante.
- . Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements collectifs publics.

En zone 1AU1 :

- . Les règles de clôture ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En zones 1AU 2-:

- . Les marges de recul entre constructions et alignement sur rue doivent être plantées et aménagées pour permettre le stationnement extérieur de 2 automobiles sur une même parcelle.
- . Les coffrets concessionnaires (UEM, GDF, câble) seront intégrés aux clôtures sur rue dans un ouvrage situé en mitoyenneté.

### **0545 – 1AU – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking suivante.

Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements) ou d'une déclaration de travaux.

#### **12.1 – Nombre de place de stationnement à construire**

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de cinq logements.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface de plancher.

Dans les zones 1AU2, et sous réserve des obligations créées par la grille ci-dessous les constructions individuelles doivent prévoir : 1 place hors garage, 1 place hors accès garage, 1 place dans la construction, ces 3 emplacements devant se situer sur le même terrain d'assiette.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Logement</b>	≤ 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire de surface de plancher	1
<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1,2
<b>Bureaux</b>	Par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>Commerce</b>	Commerce ≤ 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher:	1
<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sans objet	-
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de <b>foisonnement</b> envisageable.	-
<b>Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

### 12.2 – Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

## **12.3 – Stationnement vélo**

### **12.3.1. Pour les opérations à usage d'habitation**

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage. Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m<sup>2</sup>.

### **12.3.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public**

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m<sup>2</sup> est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## **0545 – 1AU – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

- . Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus ou aménagés en espace vert de pleine terre.
- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantés (traitement des surfaces revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
- . Les espaces compris entre les emprises publiques et les façades devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts, ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit. Ils devront être plantés.
- . Les espaces plantés figurant sur les documents graphiques sont à conserver. Les arbres devant être abattus pour raison de sécurité, devront être remplacés.
- . Les plantations remarquables et intéressantes seront préservées.
- . Espaces boisés classés : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **0545 – 1AU – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant.

## Chapitre 6

### ZONE 1AU3

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser 1AU3 est située au nord du noyau villageois de Tignomont et à l'ouest de la rue des Paules.

#### 0545 – 1AU3 – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

- . Sont interdites les constructions suivantes :
  - les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt ;
  - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance serait de nature à empêcher le libre écoulement des eaux, à modifier la stabilité des sols et du sous-sol ou à porter atteinte à la qualité du paysage ;
  - la création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Sont interdits les installations, travaux et modes d'occupation du sol suivants :
  - les aires de stockage et dépôts à l'air libre ainsi que les carrières et décharges ;
  - le stationnement de longue durée des caravanes isolées ainsi que les campings aménagés ou non ;
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
  - l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ainsi que l'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
  - les affouillements et exhaussements du sol de nature à empêcher le libre écoulement des eaux, à modifier la stabilité des sols et du sous-sol ou à porter atteinte à la qualité du paysage.
- . Sont interdits les coupes et abattages d'arbres, réalisés en dehors d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire répondant aux conditions fixées à l'article 2.

#### 0545 – 1AU3 – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- . Les constructions, installations, aménagements et divers modes d'occupation du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis, qu'ils respectent les conditions fixées par le présent règlement et qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le paysage.
- . Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que sous réserve :
  - d'un recensement qualitatif des arbres existants présentant un intérêt floristique, paysager ou écologique qui mériteraient d'être conservés dans le projet d'aménagement de la zone,
  - et qu'ils soient nécessaires à la mise en oeuvre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.
- . Les constructions et installations sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles fassent partie d'une opération à destination principale d'habitation, intéressant la totalité de l'emprise de l'un au moins des périmètres indicatifs des « hameaux » figurant à l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;
- que les destinations autres que l'habitation soient compatibles avec la proximité d'habitations, notamment en termes de nuisances, de risques et d'intégration dans le paysage;
- les constructions ou locaux destinés au commerce sont autorisés à condition que ce commerce réponde à des besoins de proximité et soit nécessaire à la vie courante des habitants et qu'ils soient intégrés dans des volumes bâtis cohérents avec les constructions à usage d'habitation de l'opération ou intégrés aux immeubles d'habitation ;
- que l'opération ne conduise pas à des délaissés de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone tel qu'il est indiqué dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.
- pour les constructions principales nouvelles, qu'elles soient situées en tout point à une distance de 35 mètres minimum de toute construction principale de la zone UBa1 existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.
- 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, le respect des règles est apprécié au regard de chaque lot.

**0545 – 1AU3 – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

**3.1 Accès**

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile, 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 sécurité, la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

**3.2 Voirie**

- . La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de plate-forme : 7,00 mètres,
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires sans déroger aux normes de sécurité en vigueur.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules publics et privés de faire aisément demi-tour dans le respect des caractéristiques prévues au règlement de collecte des déchets de Metz Métropole. Dans le prolongement des voies en impasse, la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser sera exigée en référence aux dispositions l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

**0545 – 1AU3 – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

**4.1 Eau potable**

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

**4.2 Eaux pluviales**

- . Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.
- . La zone sera équipée d'un bassin de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un aménagement paysager et/ou de tout système permettant une rétention des eaux pluviales ou un stockage temporaire avant rejet dans le milieu naturel, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- . A défaut, en cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

#### 4.3 Eaux usées

- . Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Autres réseaux

- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

### **545 – 1AU3 – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.**

Néant.

### **0545 – 1AU3 – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

Nota : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

En complément des marges de recul particulières visées à l'article 2, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :

- . Par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :
  - par rapport à la voie principale de desserte externe des « hameaux », lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction doit être implantée à une distance minimum par rapport à la limite de l'emprise de cette voie, égale à la demie-hauteur de la construction comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
  - par rapport aux chemins et aux espaces publics ou privés communs de desserte interne des « hameaux », les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite de ces espaces ; toutefois, les garages intégrés à la construction principale ou qui la jouxtent doivent être implantés en recul de 5 mètres minimum, sauf dans le cas où la topographie ne le permet pas et où des possibilités complémentaires de stationnement sont identifiées ailleurs sur la parcelle ou sur les espaces communs mutualisés pour le stationnement.
- . Des implantations différentes pourront être autorisées ponctuellement, pour la réalisation de projets s'inscrivant dans une composition d'ensemble cohérente prise en compte dès le permis d'aménager
- . Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, une implantation différente à déterminer au cas par cas pourra être autorisée ou imposée pour permettre la préservation des arbres existants identifiés en application de l'article 2 du présent règlement.

### **0545 – 1AU3 – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

En complément des marges de recul particulières portées au règlement graphique, les constructions principales ainsi que leurs extensions doivent respecter les dispositions suivantes :

- . Toute construction principale doit être implantée soit en limite latérale de l'unité foncière, soit à une distance au moins égale à la demie-hauteur de la construction comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle ;

. Constructions annexes :

- lorsqu'elle n'est pas soit accolée à une construction principale ou située dans le prolongement d'une construction principale implantée en limite latérale, soit implantée par ailleurs à l'alignement des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, toute construction annexe est interdite en limite latérale de l'unité foncière. Elle peut toutefois toujours être implantée en limite de fond de parcelle et dans ce cas l'être également en limite latérale aboutissant aux voies.
- lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, toute construction annexe doit être implantée en recul de 2 mètres minimum par rapport à ces limites.

Toutefois, une implantation différente à déterminer au cas par cas pourra être autorisée ou imposée pour permettre la préservation des arbres existants identifiés en application de l'article 2 du présent règlement.

**0545 – 1AU3 – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Sans objet.

**0545 – 1AU3 – Article 9 – Emprise au sol des constructions.**

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder ~~30%~~ 40% de la surface du terrain en zone 1AU3.

Ne sont pas soumis à ces règles :

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

**0545 – 1AU3 – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**

- . La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.
- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**0545 – 1AU3 – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot, un paysage.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et celle du caractère de la région. Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques en façade ou en toiture doivent être installés de façon à garantir la meilleure cohérence d'intégration architecturale et paysagère.

#### 11.2 Façades et matériaux de façade

- . Les façades courantes seront rythmées par des ouvertures principalement plus hautes que larges et alignées verticalement.

#### 11.3 Toitures

- . Les toitures des constructions principales seront à deux pans. La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 50% (18 à 23 degrés).
- . Toutefois, pour les volumes secondaires habités en rez-de-chaussée ainsi que pour les constructions annexes, les toitures plates ou à un pan sont obligatoires.

#### 11.4 Les clôtures

- . En limite des espaces publics ou privés communs tels que la voie d'accès principale aux hameaux, les placettes et espaces communs plantés, ainsi que le long des chemins piétons localisés en limite périphérie de chaque hameau, la clôture, si elle est prévue, pourra être constituée par un mur dont la hauteur sera comprise entre 1,50m et 1,80m.
- . En bordure de l'espace public ou privé commun de desserte interne des hameaux, les clôtures ne pourront être constituées que de fines lattes verticales en bois préservant une transparence minimale de une lame pour un espace vide équivalent (de type gavinelle).
- . Sur les autres limites séparatives elles pourront être constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive sous réserve d'être constituée exclusivement d'essences locales et d'être maintenues à une hauteur n'excédant pas 1,20m, soit de la plantation d'arbres fruitiers en alignements ou palissés.
- . Les coffrets des concessionnaires (UEM, GDF, câble) qui ne sont pas intégrés aux constructions doivent être intégrés aux clôtures sur rue.

### **0545 – 1AU3 – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des emprises de la voie principale de desserte externe des « hameaux » et dans tous les cas dans les conditions fixées par la grille de parking suivante.

Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

#### **12.1 – Nombre de places de stationnement à construire**

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de cinq logements. Ces emplacements pourront être regroupés dans des espaces communs dédiés et notamment sur les espaces de stationnement définis dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

## Règlement du PLU

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface de plancher.

Dans la zone 1AU3, les obligations créées par la grille ci-dessous sont satisfaites en prenant en compte les places aménagées sur les parcelles privées ainsi que sur les espaces publics ou communs des « hameaux ou de la zone dédiés au stationnement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Logement</b>	≤ 50 m2 de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 50 m2 supplémentaire de surface de plancher	1
<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1,2
<b>Bureaux</b>	Par tranche entamée de 20 m2 de surface de plancher	1
<b>Commerce</b>	Commerce ≤ 120 m2 de surface de plancher:	1
	Commerce ≥ 120 m2 de surface de plancher - Par tranche entamée de 25m2 de surface de plancher:	1
<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 80 m2 de surface de plancher	1
<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m2 de surface de plancher	1
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sans objet	-
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de <b>foisonnement</b> envisageable.	-
<b>Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

### 12.2 - Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

Toutefois, les places banalisées permettant l'accueil des visiteurs pourront être aménagées sur des espaces communs dédiés tels que ceux définis dans l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits.

### **12.3 – Stationnement vélos**

#### 12.3.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage. Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m<sup>2</sup>.

#### 12.3.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m<sup>2</sup> est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **0545 – 1AU3 – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

- . Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus ou aménagés en espace vert de pleine terre.
- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées ou maintenues à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantés (traitement des surfaces revêtement de sol – engazonnement – plantations d'arbres ou arbustes).
- . Hormis les accès, les espaces compris entre les emprises publiques ou privées communes et les façades des constructions devront être libres. Il est interdit d'y faire des dépôts, ou d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.
- . La définition du projet tiendra compte du recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés prévu à l'article 2 pour assurer leur maintien dès lors que cela est possible et justifié.

### **0545 – 1AU3 – Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant.



## **Chapitre 7**

### **ZONE 2AU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du P.L.U., ou par une procédure de Z.A.C. Peuvent être 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.

Zone 2AU1 : Zone de développement futur au nord du village (versant sud vers Lorry)

Zone 2AU2 : Zone de développement futur à l'est du village (vers Ban St Martin)

Zone 2AU3 : Zone de développement futur au sud du village (à l'est de l'église lieu-dit « la Momène »)

#### **0545 – 2AU – Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.**

Les constructions, installations et travaux de toutes natures non mentionnés à l'article 2 sont interdits.

#### **0545 – 2AU – Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

. Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'urbanisation ultérieure de la zone, et dans le secteur 2AUmt, qu'ils respectent les dispositions du PPRmt.

#### **0545 – 2AU – Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

. Néant.

#### **0545 – 2AU – Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

. Néant.

#### **0545 – 2AU – Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.**

. Néant.

**0545 – 2AU – Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

. Néant.

**0545 – 2AU – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**0545 – 2AU – Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

. Néant

**0545 – 2AU – Article 9 – Emprise au sol des constructions.**

. Néant.

**0545 – 2AU – Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**

- . La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de la toiture. La hauteur de 7,00 mètres constitue la hauteur maximum en tout point de l'égout de la toiture.
- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . La hauteur hors tout des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,50 mètres en tout point de la construction.
- . Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0545 – 2AU – Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**0545 – 2AU – Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

**0545 – 2AU – Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

. Néant.

**0545 – 2AU – Article 14 – Coefficient d’occupation du sol.**

. Néant.



**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE**  
**NATURELLE**



## Chapitre 8

### ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE

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.

Nc : Site Classé du Mont Saint Quentin

Neq : Zone naturelle à vocation d'équipements publics.

Nj : Zones naturelles de préservation pour la qualité des jardins, cœurs d'îlots et des paysages.

Nm : Zone intégrée au site Classé du Saint Quentin.

REMARQUE IMPORTANTE : Le présent règlement comprend les secteurs Nc et Nm, qui correspondent au périmètre de la zone du Site Classé du Mont Saint Quentin. Le Cahier de Gestion du Site établi par la Direction Régionale de l'Architecture et de l'Environnement de Lorraine vient s'ajouter au règlement du PLU dans ces zones. Toute occupation ou utilisation du sol y est soumise à une autorisation ministérielle.

#### 0545 - N - Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdits :

- . Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 soumises à conditions.
- . Les dépôts à l'air libre de toute nature,
- . Les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 50 places,
- . Les constructions et installations à caractère provisoire,
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non.
- . Les affouillements et exhaussements du sol.
- . Dans les zones touchées par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvements de terrain » (PERmt), les occupations et utilisations non admises par le règlement PERmt sont interdites.
- . Les constructions nouvelles implantées en tout ou partie à une distance inférieure à 30 mètres de la limite des espaces boisés classés repérés au document graphique du PLU.

Les constructions, installations et aménagements publics liés à la sécurité intérieure, à la défense nationale, à la sécurité des transmissions ne sont pas soumis à ces règles

#### 0545 - N – Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous condition :

- . Les équipements publics d'infrastructures de toute nature ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de la qualité du paysage et des milieux naturels ;

- . Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve du respect de la qualité du paysage et des milieux naturels. (cf. Cahier de Gestion du Site).
- . Les extensions des constructions existantes seront limitées à 30% de leur emprise au sol, sans pouvoir excéder 50,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute. Les extensions seront obligatoirement contiguës aux constructions principales existantes. Elles ne seront autorisées qu'une seule fois dans le temps. (cf. Cahier de Gestion du Site)
- . La confortation, l'amélioration, la mise aux normes des constructions existantes à la date de publication du PLU.
- . Les clôtures.
- . Dans les secteurs soumis à des mouvements de terrain, les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux mesures prises dans le Plan d'Exposition aux Risques «mouvements de terrain » (PERmt).

2 - Dans le secteur Nc sont autorisés sous condition :

- . Les installations et équipements collectifs de plein air (notamment aires de jeux ou de sports, parcours de santé, et les aires de stationnement qui y sont associées) ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs, sous réserve du respect de la qualité du paysage et des milieux naturels.
- . Toutefois, dans le secteur Nc2, les occupations et utilisations du sol situées à moins de 35,00 mètres du périmètre du cimetière, ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- . Dans le secteur Nc1j, la construction d'un seul abri de jardin par unité foncière est autorisée dans les conditions définies par le cahier des charges du site classé du Mont Saint Quentin annexé au présent règlement.
- . Dans le secteur Nc1j, sont également autorisées les constructions liées à l'animation et à la gestion des jardins partagés, dans les conditions définies pour les « petites constructions liées à la valorisation du site ou aux infrastructures publiques » du cahier des charges du site classé du Mont Saint Quentin. Une seule construction est autorisée par unité de gestion des jardins partagés.

3 - Dans les secteurs Neq sont autorisés sous condition :

- . Dans les secteurs Neq1, Neq2 et Neq3, les aménagements, constructions et équipements à condition qu'ils soient liés à un usage à caractère sportif et de loisirs, qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de ces aménagements ou équipements, et sous réserve du respect de la qualité du paysage et des milieux naturels.
- . Dans le secteur Neq6 sont autorisés les parcs de stationnement sous réserve du respect de la qualité du paysage et des milieux naturels.

4 - Dans les secteurs Nm, sont autorisés sous condition :

- . l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que leur destination soit liée à des activités associatives, culturelles et éducatives, ou au logement et aux services nécessaires au fonctionnement de ces activités et sous réserve du respect de la qualité du paysage et des milieux naturels.
- . Les constructions ou utilisations qui participent à la gestion, l'entretien et la valorisation du site classé du Mont Saint Quentin sous réserve du respect de la qualité du paysage et des milieux naturels.

5 - Dans les secteurs Nj, à l'exclusion du secteur Nj7, sont autorisés sous condition

- . Les abris de jardin, à condition qu'ils s'inscrivent dans la végétation, que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone, que leur surface n'excède pas 15,00 m<sup>2</sup> et que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3,50 m.
- . Les piscines et les bassins.

6- Dans les secteurs Nj4mt et NC1mt, les constructions, aménagements et occupations du sol définis aux points 1,2 et 5 ci-dessus ne sont autorisés que s'ils respectent les dispositions du PPRmt.

**0545 - N - Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

. Néant

**0545 - N - Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

1 - Eau potable

Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

**0545 - N - Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.**

. Néant.

**0545 - N - Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

1- Prescriptions applicables en dehors du périmètre du site classé :

- Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou aux limites qui s'y substituent :

. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou des voies à créer.

. Cette distance peut être ramenée à 3,00 mètres sur un des côtés donnant sur le domaine public dans le cas de parcelles d'angles (sauf au droit du garage où la distance minimale reste à 5,00 mètres) Dans tous les cas la façade sur rue de la construction projetée se situera entre les alignements de façades définis par le groupe de constructions voisines. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

2 – Prescriptions applicables dans le secteur Nc1j du site classé

. Toute construction doit être implantée en recul de 3 mètres minimum de l'emprise des voies, chemins, passages et sentiers.

**0545 - N - Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

1- Prescriptions applicables en dehors du périmètre du site classé :

- . La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- . Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée peut être implantée sur cette ou ces limites.
- . Des constructions sur limite séparative peuvent être autorisées
  - dans les cas de constructions annexes.
  - pour une partie des constructions et extension de la construction principale a condition que la hauteur hors tout soit inférieure à 3,50 m en tout point de la construction.

2- Prescriptions applicables dans le secteur Nc1j du site classé :

- . Toute construction doit être implantée sur une limite latérale de l'unité foncière aboutissant aux voies, chemins, passages et sentiers.

**0545 - N - Article 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière.**

- . Néant.

**0545 - N - Article 9 - Emprise au sol des constructions.**

- . Dans les secteurs Nj, l'emprise au sol maximale des constructions est de 15,00 m<sup>2</sup> quelle que soit la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines et bassins.
- . Dans les secteurs Nm et Nc, la surface hors œuvre des constructions annexes isolées est limitée à 6,00 m<sup>2</sup>. (cf. Cahier de Gestion du site)

**0545 - N - Article 10 - Hauteur maximale des constructions.**

1. Dans le secteur Neq1, les constructions sportives peuvent atteindre des hauteurs conformes aux normes édictées par les fédérations sportives.
2. Dans les secteurs Nj, la hauteur absolue des abris de jardins ne doit pas être supérieure à 3,50m.
3. Dans les secteurs Nm et Nc, :
  - la hauteur des constructions nouvelles et annexes sur parcelles viabilisées respectera les prescriptions du Cahier de Gestion du Site.
  - la hauteur absolue des constructions annexes isolées ne peut excéder 3,00 m, mesurée par rapport au terrain naturel. (cf. Cahier de Gestion du Site).
  - dans le secteur Nc1j, la hauteur des constructions liées à l'animation et à la gestion des jardins partagés ne peut excéder 3 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Leur autorisation sera appréciée au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France. (cf. Cahier de Gestion du Site)

**0545 - N - Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

11.1 – Principe général

- . Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 – Architecture et volumétrie. La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture du site concerné.

- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- . Les abris autorisés dans la zone Nj peuvent être réalisés en bois de teinte sombre ou en maçonnerie enduite.

**0545 - N - Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking suivante.

Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

**12.1 - Nombre de place de stationnement à prévoir**

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Les surfaces exprimées correspondent à la surface de plancher.

**Dans les secteurs d'équipements destinés à recevoir du public (zones Neq et Nm)**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Hébergement hôtelier	Par chambre	1,2
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de <i>foisonnement</i> envisageable.	-
Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

**12.2 - Stationnement vélo**

## 12.4.1 - Pour les opérations à usage d'habitation

Sans objet

## 12.4.2 - Pour toutes les autres opérations recevant du public

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m<sup>2</sup> est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé. Cette aire sera majorée de 25,00m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

**0545 - N - Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

**0545 - N - Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant.

**DOCUMENTS ANNEXES**

**et**

**INFORMATIONS**

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
<b>Voiries et infrastructures</b>			
1	Liaison Pré Saint-Jacques	Commune	41 a 00
2	Accès zone 2AUmt	Commune	1 a 85
3	Accès zone 1AU2	Commune	4 a 80
4	Liaison Route de Guerre	Commune	9 a 29
6	Accès zone 2AU3	Commune	4 a 05
7	Accès zone 2AU3	Commune	1 a 46
<b>Équipements publics</b>			
5	Agrandissement du cimetière	commune	17 a 67

## RAPPELS 1

**Note :**

**Les articles suivants sont tirés du Code de l'Urbanisme et sont rappelés pour information. La réglementation et leur contenu sont susceptibles d'évolutions ou de transformations. Ils sont cités à la date d'élaboration du PLU.**

**Article R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21**

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.



## Rappels 2

### **NOTA :**

**Les définitions suivantes annexées au présent règlement sont fournies à titre d'informations. Leur commentaire n'est pas exhaustif. Il est indicatif, non contractuel et non opposable.**

### **. Les emplacements réservés aux équipements.**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le Plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité où du service public au bénéfice, duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition. Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales. Le propriétaire du terrain, adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie. Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité. Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, 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 mois à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayant droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication, de la modification ou de la révision du POS ou PLU instituant l'emplacement réservé. L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existants sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée. Dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune. Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la mairie contre décharge.

### **. Espaces Boisés Classés**

Les plans d'occupation des sols 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 tous changements 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 de 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 des livres 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.

#### **. Installation Classée**

En France, une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- \* la commodité des riverains,
- \* la santé,
- \* la sécurité,
- \* la salubrité publique,
- \* l'agriculture,
- \* la protection de la nature et de l'environnement,
- \* la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **. C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol)**

1° - Sous réserve de ce qui est dit au § ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction.

#### **. Densité de la construction**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### . Surface de plancher des constructions

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

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

