



Plan Local d'Urbanisme
Saint - Jean de Braye

Version modifiée le 10/07/2018

4 – Règlement

Approuvé le 16 décembre 2016

Modifié le 10 juillet 2018



CITADIA

even
Conseil





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
LEXIQUE.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES.....	11
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	11
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
III) Equipement et réseaux	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	20
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
III) Equipement et réseaux	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	29
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	29
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	30
III) Equipement et réseaux	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	37
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	37
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
III) Equipement et réseaux	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	45
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	45
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
III) Equipement et réseaux	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	50
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	50
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
III) Equipement et réseaux	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 1AU	62
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	62
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	62
III) Equipement et réseaux	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB.....	68
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	68
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
III) Equipement et réseaux	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC.....	77
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	77
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	78
III) Equipement et réseaux	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL	86
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	86
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	87



III) Equipement et réseaux	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUVO	94
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	94
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	95
III) Equipement et réseaux	100
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ	101
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	101
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	102
III) Equipement et réseaux	108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	109
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	109
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	110
III) Equipement et réseaux	111
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	112
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	113
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	114
III) Equipement et réseaux	122
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	125
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	126
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	127
III) Equipement et réseaux	136
ANNEXES	138
ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	139
ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE	142
ANNEXE 3 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES	144
ANNEXE 4 : BAREME ET CHARTE DE L'ARBRE.....	147



DISPOSITIONS GENERALES



Lexique

Abri de jardin : bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

- Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain).

Acrotère :

- Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.
- Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement de sol :

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement :

Désigne, au sens du présent règlement :

- Le terme alignement désigne :
 - la limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine,
- Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :
 - la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie,
 - la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment existant : A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.



Coefficient de biotope par surface (CBS) : il correspond aux surfaces éco-aménageables rapportées à la superficie du terrain. Le coefficient de biotope est constitué de la somme des espaces verts de pleine terre et des espaces verts complémentaires.

Constructions : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations été générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Egout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces Verts Complémentaires : Les espaces verts complémentaires peuvent être de différentes natures. Il s'agit en plus des surfaces minimales à prévoir en pleine terre de prévoir une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Pondération en fonction de la nature des espaces verts complémentaires.

Surface sous le houppier d'un arbre remarquable identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Indice : 200%
Espaces verts de pleine terre	Indice : 100%
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle	Indice : 70%
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de plus de 20 cm	Indice : 50%
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement perméables	Indice 30%

Exhaussement de sol : Elévation du niveau du sol par remblai.

Extension : Consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Garde-corps : Barrière à hauteur d'appui, formant protection devant un vide. A partir du 1^{er} étage, le garde-corps d'un balcon, terrasse ou loggia doit avoir une hauteur d'un mètre minimum. Cette hauteur minimale est ramenée à 80 centimètres lorsque le garde-corps a plus de 50 centimètres d'épaisseur (article R.111-15 du Code de la construction et de l'habitation).



Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement : Les constructions destinées à l'hébergement font partie de la destination « habitation » du Code de l'urbanisme. Sont notamment compris : les résidences universitaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences séniors...

Houppier : Il correspond à la partie de l'arbre située au-dessus du tronc, qui comprend la ramure et le feuillage. Pour le calcul des espaces verts complémentaires, la surface prise en compte est la superficie projetée au sol du houppier.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Pleine terre : Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existant ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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, 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.

Vêture : Est considérée comme vêture l'ensemble des matériaux assurant la protection et l'habillage d'une façade.



Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables, ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique.

1.2 Zones soumises au risque d'inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi), les types d'activités, destinations et sous-destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLU.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver au document graphique, est interdit le changement de destination des locaux dédiés au commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local dédié au commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLU.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.1.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

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

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

4.1.2 Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.



4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères devra être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, devront obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.



Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.

L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte, selon la liste annexée au barème de l'arbre.

Les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits pour la protection du système racinaire.

5.2 Haies, alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

5.3 Espaces ouverts paysagers ou cœurs d'ilôt à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.

- **Parcs et jardins liés au bâti :**

Les parcs doivent être préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les extensions du bâti existant et annexes de moins de 20m² y sont autorisées ainsi que les piscines dans une limite de 50m².

Ces secteurs devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux ou de loisirs.

- **Cœurs d'ilôt :**

Ils doivent être traités en espaces verts de pleine terre et plantés. Seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Au moins 90% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.



5.4 Les jardins cultivés ou partagés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les jardins cultivés ou partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,2m.

5.5 Les mares et bassins d'eaux pluviales, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares et bassins d'eaux pluviales figurant au document graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

Article 6 : stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
 - En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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



- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.
- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :
 - soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans son environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme, dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans son environnement immédiat.
- Pour les constructions comprenant au moins 2 logements, les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, ne sont pas comptabilisées.
- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.

6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

Destinations ou sous-destinations	Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorisés
Logement	<p>- Pour toute opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus, l'espace dédié au stationnement vélos possédera au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 0,75 m² par logement créé comprenant jusqu'à 2 pièces principales, ▪ une superficie de 1,5m² par logement créé comprenant plus de 2 pièces principales. <p>Cet espace aura une superficie minimale de 3 m² et peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p>
Commerce et activités de service	<p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m², aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins. <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10m².



Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m ²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- <u>Bureaux</u> : au minimum 1,5% de la surface de plancher - <u>Industries et entrepôts</u> , au minimum : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 10 employés ▪ des places visiteurs à définir en fonction des besoins - <u>Centre de congrès et d'expositions</u> : Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m ²

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- Pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 3m de large sera imposé.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, y compris ceux dédiés à la collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les sorties particulières de véhicules, comportant une rampe, doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au maximum 4% de pente sur une longueur minimum de 5m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Aucun accès n'est autorisé depuis la RD2060.



7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Eaux usées

8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre.



Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et/ou à l'atteinte des seuils de qualité.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Dispositions applicables à la zone UA

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UA secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UA secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans la zone UA, hors secteurs

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 16m à l'égout du toit et R+4 à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

Dans le seul secteur UAf

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m à l'égout du toit et R+2 à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

Dans les seuls secteurs UAz1 et UAz2

- Le long de la voie publique accueillant le tramway, les hauteurs maximales sont limitées :
 - au Sud de la voie, à des constructions R+4
 - au Nord de la voie, à des constructions R+5
- Le dernier étage des constructions sera constitué sous forme d'attique. Afin de trouver des respirations au sein des programmes immobiliers et de conférer plus d'animation aux façades urbaines, le retrait en attique pourra être ponctuellement interrompu.

Dans le seul secteur UAz3

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+3.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

Dans la zone UA, secteurs compris

- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit $d \geq h$.
- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente sur les voies ouvertes à la circulation publique dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

Dans le seul secteur UAf

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Dans le seul secteur UAz1

En fonction de l'implantation des bâtiments voisins, les constructions devront :

- soit s'implanter à l'alignement,
- soit chercher à s'implanter dans le prolongement des constructions voisines.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions de deuxième front

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :
 - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
 - ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans la zone UA, hors secteurs

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...



Dans le seul secteur UAf

Dans une bande de 20m de profondeur, à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

Au-delà de la bande des 20m

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :
 - que la hauteur n'excède pas 3,5m, à l'exception des seules toitures d'une pente maximale de 45°, et dont le faîtage n'est pas adossé à la limite séparative ;
 - ou qu'il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, dans la limite de la hauteur de l'immeuble ou du mur pré-existant.

Dans les seuls secteurs UAz1, UAz2 et UAz3

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque que la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

3.4.2 Dispositions particulièresCas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

▪ Façades

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.

▪ Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.
- Les toitures-terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

▪ Clôtures

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.
- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
 - Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.



- Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.

- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public.

- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1. Coefficient de biotope par surface

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux lots à bâtir et non aux équipements communs de lotissement.

Dans l'ensemble de la zone UA et les secteurs UA2et UA3

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300 m², il n'est pas fixé de règle.
- Pour les unités foncières supérieures à 300 m² et inférieures ou égales à 2000 m², 30% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 20 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre,
 - 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires.
- Pour les unités foncières supérieures à 2000 m², 35% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 25 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre,
 - 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires.

Dans le secteur UAz1 : le coefficient de biotope n'est pas réglementé.

Dans le secteur UAf

- Le coefficient de biotope est égal à 45% du terrain au-delà de la bande de 20m, traités en espaces verts dont 30% en pleine terre et 15% en espaces verts complémentaires.



L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

Surface sous le houppier d'un arbre remarquable identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Indice : 200%
Espaces verts de pleine terre	Indice : 100%
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle	Indice : 70%
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de plus de 20 cm	Indice : 50%
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement perméables	Indice 30%

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- lorsque le nombre de places de stationnement exigé est compris entre 10 et 40 (exclu), au moins la moitié de ces places doit être réalisée en sous-sol ou en demi sous-sol ou être couverte. Dans tous les cas, elles doivent s'inscrire dans le volume de la construction principale ;
 - dans le cas de places créées lors d'un changement de destination ou suite à une augmentation du nombre de pièces habitables, les places créées doivent être couvertes. Elles peuvent également être réalisées en sous-sol ou demi sous-sol.
- dès lors que 40 places de stationnement sont exigées, au moins la moitié d'entre elles doit être réalisée en sous-sol ou demi sous-sol.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5</p>	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p>



	<p>place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>



III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



Dispositions applicables à la zone UB

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UB, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UB, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Dans la zone UB, hors secteurs

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13m à l'égout du toit et R+3 à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

Dans le seul secteur UB1

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 16m à l'égout du toit et R+4 à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions devront être implantées selon les règles suivantes :
 - La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit $d \geq h$.
 - Les constructions devront respecter la marge de recul par rapport au chemin de halage et à la promenade du Front de Loire, conformément aux dispositions graphiques du zonage.
- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés sur les voies ouvertes à la circulation publique pourront être autorisées non conformément aux dispositions précédentes, dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

Au-delà de la bande de 20m

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...



3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

▪ Façades

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.

- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.



- Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.
- Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Clôtures

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.
- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
 - Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.
 - Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public.
- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).



5.1. Coefficient de biotope par surface

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux lots à bâtir et non aux équipements communs de lotissement.

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m², il n'est pas fixé de règle.
- Pour les unités foncières supérieures à 300 m² et inférieures ou égales à 2000m² : le coefficient de biotope est égal à 30% dont 20% traités en pleine terre et 10% espaces verts complémentaires.
- Pour les unités foncières supérieures à 2000 m² : le coefficient de biotope est égal à 35% dont 25% traités en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

Surface sous le houppier d'un arbre remarquable identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Indice : 200%
Espaces verts de pleine terre	Indice : 100%
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle	Indice : 70%
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de plus de 20 cm	Indice : 50%
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement perméables	Indice 30%

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation, dès lors que 10 places de stationnement sont exigées, au moins la moitié d'entre elles doit être réalisée en sous-sol ou demi sous-sol ou être couverte et s'inscrire dans le volume de la construction principale.

- Dans le cas de places créées lors d'un changement de destination ou suite à une augmentation du nombre de pièces habitables, les places créées peuvent être uniquement couvertes.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement	<u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement



	<p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>



III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



Dispositions applicables à la zone UC

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UC, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- Au-delà d'une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seules sont autorisées les extensions ou les annexes, dans une limite de 30m².

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit et R+1 à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions devront être implantées selon les règles suivantes :



- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit $d \geq h$.
- Les constructions devront respecter la marge de recul par rapport au chemin de halage et à la promenade du Front de Loire, conformément aux dispositions graphiques du zonage.
- Lorsque le terrain jouxte la limite de la zone agricole, les constructions devront être implantées en retrait de 10m par rapport à la limite de cette zone.

- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés sur les voies ouvertes à la circulation publique pourront être autorisées non conformément aux dispositions précédentes, dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

Au-delà de la bande de 20m

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...



3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Façades

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.

- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.



- Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.
- Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Clôtures

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.
- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
 - Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.
 - Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public.
- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1. Coefficient de biotope par surface

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux lots à bâtir et non aux équipements communs de lotissement.

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m², il n'est pas fixé de règle.



- Pour les unités foncières supérieures à 300 m² et inférieures ou égales à 2000m² : le coefficient de biotope est égal à 40% dont 30% traités en pleine terre et 10% espaces verts complémentaires.
- Pour les unités foncières supérieures à 2000 m² : le coefficient de biotope est égal à 45% dont 35% traités en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

Surface sous le houppier d'un arbre remarquable identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Indice : 200%
Espaces verts de pleine terre	Indice : 100%
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle	Indice : 70%
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de plus de 20 cm	Indice : 50%
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement perméables	Indice 30%

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation, dès lors que 10 places de stationnement sont exigées, au moins la moitié d'entre elles doit être réalisée en sous-sol ou demi sous-sol ou être couverte et s'inscrire dans le volume de la construction principale.

- Dans le cas de places créés lors d'un changement de destination, les places peuvent être, uniquement, couvertes.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5</p>	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place</p>



	<p>place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p>de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>



III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



Dispositions applicables à la zone UH

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UH, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UH, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques,
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'un équipement d'intérêt collectif et service public, ou dont la présence est nécessaire au fonctionnement d'un cirque,
- le stationnement des caravanes, au-delà d'une durée de 3 mois, lorsqu'il est lié à un cirque,
- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 16m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Le long de la RD2060, les constructions devront respecter la marge d'inconstructibilité définie par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Le long des autres voies, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (soit $d \geq h/2$, min 3 m).

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Façades

- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.

- Toitures

- Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Clôtures

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.

- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).



Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	



services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Industrie, entrepôt</u> Au minimum 1 place pour 100m ² de surface de plancher <u>Bureau</u> Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m ² de surface de plancher <u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	<u>Industrie, entrepôt</u> Au minimum 1 place pour 100m ² de surface de plancher <u>Bureau</u> Au minimum, 1 place pour 45m ² de surface de plancher <u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



Dispositions applicables à la zone UI

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UI, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Dans les seuls secteurs Ulp1, Ulp2 et Ulp3, sont interdits :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce détail.

- Dans les seuls secteurs Ulp2 et Ulp3, sont interdits :

- tous travaux, puits ou excavations d'une profondeur supérieure à 10m et tous puits absorbants.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UI, secteurs compris, sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les constructions à destination d'habitation :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,



- qu'elles fassent partie intégrante de la construction ou de la composition architecturale de l'ensemble où se situe l'activité ou l'installation destinée au service public ou d'intérêt collectif.
- les stockages d'hydrocarbures :
 - qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - et qu'ils soient réalisés sur cuvette de rétention étanche.
- les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient dans des bâtiments spécifiques ou dans des enclos de matériaux durables les cachant à la vue du public.

Dans le périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des Dépôts Pétroliers d'Orléans, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec le risque technologique.

- Dans les seuls secteurs Ulp1, Ulp2 et Ulp3, sont autorisées :

- les constructions destinées à la restauration et aux activités de service accueillant de la clientèle à condition qu'elles soient liées aux constructions, installations ou aménagements autorisés sur la zone.

- Dans le seul secteur Ulp1, sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles correspondent à des activités technologiques de haut niveau, ou à une activité de caractère annexe par rapport à l'activité principale de l'établissement ou aux besoins domestiques des usagers du secteur.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

Dans la zone UI, hors secteurs

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans les seuls secteurs Ulc1 et Ulc2

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les seuls secteurs Ulp1, Ulp2 et Ulp3

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.



3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UI, secteurs compris

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

Dans la zone UI, hors secteurs

- La hauteur des constructions principales n'est pas réglementée.

Dans le seul secteur U1c1

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15m à l'égout du toit.
 - Pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe de la limite extérieure du secteur U1c1, cette hauteur maximum sera réduite à 8m, sur les 10 premiers mètres de profondeur du bâtiment, dès lors que la parcelle contiguë est à destination d'habitation.

Dans le seul secteur U1c2

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11m à l'égout du toit.
 - Pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe de la limite extérieure du secteur U1c2, cette hauteur maximum sera réduite à 8m, sur les 10 premiers mètres de profondeur du bâtiment, dès lors que la parcelle contiguë est à destination d'habitation.

Dans les seuls secteurs U1p1 et U1p3

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le seul secteur U1p2

- La hauteur des constructions est limitée à 15m à l'égout du toit au cœur d'îlot et non limitée si on s'implante en alignement sur le boulevard de la Salle.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UI, secteurs compris

- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit $d \geq h$.
- Le long des rues Bernard Palissy et Isaac Newton, les constructions devront être implantées en retrait de 5m au minimum.
- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente sur les voies ouvertes à la circulation publique dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

Dans le seul secteur UIc

- Si la parcelle possède une façade sur la RD2060, l'implantation des bâtiments se fera avec un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise de la tangentielle.
- Les constructions devront être implantées en retrait de 8m minimum depuis la limite de voie ou d'emprise publique de la rue des Frères Lumières.
- Les constructions devront être implantées en retrait de 5m minimum depuis la limite des autres voiries existantes.

Dans le seul secteur UIp1

- Le long de la RD2152, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 70m de l'alignement.

Dans les seuls secteurs UIp2 et UIp3

- Le long de la RD2152, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 70m de l'alignement, à l'exception des locaux de surveillance, destinés au bon fonctionnement des établissements, qui peuvent être implantés à plus de 40m à compter de l'alignement, à condition qu'ils s'intègrent à la qualité du site et l'environnement du parc.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans la zone UI, hors secteurs

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m (soit $d \geq H/2$, minimum 5m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ouvrages nécessaires aux dispositifs de rejet...

Dans une bande de 15 m le long de la limite séparative extérieure de la zone UI, hors secteurs

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage industriel au point le plus proche de la limite de la zone UI doit être supérieure ou égale à 15m.
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ouvrages nécessaires aux dispositifs de rejet...

Dans les seuls secteurs UIc1 et UIc2

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, lorsque le terrain jouxte la limite extérieure du secteur UIc, et que les parcelles contiguës ne sont pas destinées à des activités secondaires ou tertiaires, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10m (soit $d \geq H/2$ min 10m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ouvrages nécessaires aux dispositifs de rejet...

Dans le seul secteur UIp1

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 30m.
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ouvrages nécessaires aux dispositifs de rejet...

Dans le seul secteur UIp2

- Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 9m à l'égout, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5m.
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ouvrages nécessaires aux dispositifs de rejet...



- Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9m à l'égout, pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir (soit $d \geq H$).

- Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ouvrages nécessaires aux dispositifs de rejet...

Dans le seul secteur Ulp3

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 15m.

- Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ouvrages nécessaires aux dispositifs de rejet...
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages permettant les aménagements pour voies ferrées et les équipements qui leur sont connexes : quais, locaux techniques, tous les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

Dans la zone UI, hors secteurs

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Dans les seuls secteurs U1c1, U1c2, U1p1, U1p2 et U1p3

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5m (soit $d \geq h/2$, min 5m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 5m minimum.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.



3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Dans la zone UI, hors secteurs

- Clôtures

- Les clôtures doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Dans les seuls secteurs U1c1 et U1c2

- Façades

- L'aspect des constructions doit être particulièrement étudié et celles-ci doivent s'intégrer dans le cadre constitué par le paysage environnant.

- Clôtures

- Les clôtures devront être traitées de la façon suivante : treillage soudée vert, fixé à des poteaux métalliques d'allure légère et de 2m de hauteur maximum ; l'ensemble peut être accompagné d'une haie vive.

Dans les seuls secteurs U1p1, U1p2 et U1p3

- Clôtures

- Les clôtures devront être traitées de la façon suivante : treillis métallique de couleur verte ou brunie et dissimulées à l'intérieur des espaces boisés de protection.

- Les portails d'entrée ne sont pas concernés par la disposition ci-dessus.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Dispositions générales Dans l'ensemble de la zone UI (y compris l'ensemble des secteurs):

- Les espaces libres (surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les



- plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

5.2 Dispositions spécifique à chaque secteur

Dans la zone UI (hors secteurs) :

- La superficie traitée en espace vert est égale à 20% du terrain. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées et pourront ainsi participer à la gestion des eaux pluviales.
- Des écrans végétaux pourront être imposés pour mieux s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Dans le seul secteur Ulp1 :

- La superficie traitée en espace vert de pleine terre est égale à 50 % du terrain.
- Le long de la RD2152, une bande boisée de 40 m d'épaisseur moyenne sera plantée à l'intérieur de la parcelle. Cette bande pourra être interrompue pour révéler des perspectives intéressantes.
- Le long des limites séparatives, les marges de recul seront plantées, ou les arbres existants conservés, sauf si ces marges sont utilisées pour des ouvrages extérieurs nécessaires à l'assainissement ou à la sécurité, tels que bassins secs ou en eau ainsi qu'aux contrôles des entrées.

Dans le seul secteur Ulp2 :

- La superficie traitée en espace vert de pleine terre est égale à 30 % du terrain.
- Sur la bordure sud du RD 124, si on ne construit pas à l'alignement, une bande boisée de 10 mètres est obligatoire, l'obligation de planter ne fait pas obstacle à ce que la bande boisée soit partiellement utilisée par des aires de stationnement elles-mêmes plantées.
- Sur la bordure sud de la rue de Maison Plate, un alignement d'arbres est obligatoire pour les parties destinées aux parkings.

Dans le seul secteur Ulp3 :

- La superficie traitée en espace vert de pleine terre est égale à 50 % du terrain.

Dans les secteurs Ulc1 et Ulc2

- La superficie traitée en espace vert est égale à 20% du terrain.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places. Les surfaces de stationnement doivent faire l'objet de plantations suivant une composition d'ensemble.
- Les plantations réalisées devront respecter l'interdiction de plantation dans une bande de cinq mètres où sont localisées les canalisations destinées au transport d'hydrocarbures.

Dans le seul secteur Ulc1 :

- Les surfaces traitées en espaces verts doivent être plantées à raison d'un arbre de première ou deuxième grandeur pour 200m², conformément à la définition du barème de l'arbre, figurant en annexe.



Dans le seul secteur U1c2 :

- Les surfaces traitées en espaces verts doivent être plantées à raison d'un arbre de première ou deuxième grandeur pour 150m², conformément à la définition du barème de l'arbre, figurant en annexe.

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement**6.1.1 Conditions de réalisation**Dans l'ensemble de la zone UI, secteurs compris

- Pour les constructions à usage d'habitation, dès lors que 10 places de stationnement sont exigées, au moins la moitié d'entre elles doit être réalisée en sous-sol ou demi sous-sol ou être couverte et s'inscrire dans le volume de la construction principale.

- Dans le cas de places créées lors d'un changement de destination, les places peuvent être, uniquement, couvertes.

Dans le seul secteur U1c2

- La totalité de l'espace délimité par la RD2060, les limites séparatives du terrain et les façades du bâtiment ne devra pas recevoir de places de stationnement.

Dans les seuls secteurs U1p1, U1p2 et U1p3

- Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs et des fournisseurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum à la vue du public par des espaces plantés. Les parcs de stationnement doivent être recouverts par des bouquets ou des bandes plantées.

Dans le seul secteur U1p2

- Les aires de stationnement sont interdites dans la bande de 40m à compter de l'alignement de la RD2152. Des aires de stationnement plantées peuvent être aménagées à plus de 40m à compter de l'alignement de la RD2152, à condition qu'elles s'intègrent à la qualité du site et l'environnement du parc.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5 place de stationnement par</p>	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p>



	<p>logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 60m² de surface de plancher</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 60m² de surface de plancher</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Industrie, entrepôt</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 100m² de surface de plancher</p> <p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 40m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>	

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



Dans l'ensemble de la zone UI, secteurs compris :

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage des containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage. Il aura une surface minimum de 10m².

Dans les seuls secteurs Ulp1, Ulp2 et Ulp3 :

Des dispositifs particuliers pourront être imposés par l'aménageur en fonction de l'importance de l'établissement.

Dans les seuls secteurs Ulp2 et Ulp3 :

Pour réduire les nuisances, les entreprises seront desservies soit :

- par la RD2152 par l'intermédiaire de ronds-points diffuseurs,
- par le boulevard de la Salle.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 Zones soumises au risque d'inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les types d'activités, destinations et sous-destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.1.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

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



A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

4.1.2 Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.2 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones 1AU pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères devra être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, devront obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.



Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.

L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte, selon la liste annexée au barème de l'arbre.

Les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits pour la protection du système racinaire.

Article 6 : stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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



- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.
- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :
 - soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans son environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme, dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans son environnement immédiat.
- Pour les constructions à partir de 2 logements, les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, ne sont pas comptabilisées.
- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 3m de large sera imposé.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, y compris ceux dédiés à la collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les sorties particulières de véhicules, comportant une rampe, doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au maximum 4% de pente sur une longueur minimum de 5m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Aucun accès n'est autorisé depuis la RD2060.



7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Eaux usées

8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.



Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



Dispositions applicables à la zone 1AUB

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AUB, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans l'ensemble de la zone 1AUB, les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au bureau,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les entrepôts, à condition :



- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils ne constituent pas plus de 50 % de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13m à l'égout du toit et R+3 à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4m au point le plus haut.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.



Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**3.3.1 Dispositions générales**

- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit $d \geq h$.
- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente sur les voies ouvertes à la circulation publique dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.
- Le long de la rue du Faubourg Bourgogne, les constructions devront être implantées à l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulièresCas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**3.4.1 Dispositions générales**

Dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

Au-delà de la bande de 20m

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...



3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

▪ Façades

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.

- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.



- Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.
- Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Clôtures

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.
- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
 - Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.
 - Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public.
- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).



5.1. Coefficient de biotope par surface

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux lots à bâtir et non aux équipements communs de lotissement.

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m², il n'est pas fixé de règle.
- Pour les unités foncières supérieures à 300 m² et inférieures ou égales à 2000m² : le coefficient de biotope est égal à 30% dont 20% traités en pleine terre et 10% espaces verts complémentaires.
- Pour les unités foncières supérieures à 2000 m² : le coefficient de biotope est égal à 35% dont 25% traités en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

Surface sous le houppier d'un arbre remarquable identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Indice : 200%
Espaces verts de pleine terre	Indice : 100%
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle	Indice : 70%
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de plus de 20 cm	Indice : 50%
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement perméables	Indice 30%

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation, dès lors que 10 places de stationnement sont exigées, au moins la moitié d'entre elles doit être réalisée en sous-sol ou demi sous-sol ou être couverte et s'inscrire dans le volume de la construction principale.

- Dans le cas de places créées lors d'un changement de destination, les places peuvent être, uniquement, couvertes.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement	<u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement



	<p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publiques	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p>	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p>



	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
--	---	---

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

Destinations ou sous-destinations	Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorisés
Logement	<p>- Pour toute opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus, l'espace dédié au stationnement vélos possédera au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 0,75 m² par logement créé comprenant jusqu'à 2 pièces principales, ▪ une superficie de 1,5m² par logement créé comprenant plus de 2 pièces principales. <p>Cet espace aura une superficie minimale de 3 m² et peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p>
Commerce et activités de service	<p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m², aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins. <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10m².
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m ²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>- <u>Bureaux</u> : au minimum 1,5% de la surface de plancher</p> <p>- <u>Industries et entrepôts</u>, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 10 employés ▪ des places visiteurs à définir en fonction des besoins <p>- <u>Centre de congrès et d'expositions</u> : Places de stationnement déterminées en</p>



	fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m ²
--	---

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.



Dispositions applicables à la zone 1AUC

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AUC, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans l'ensemble de la zone 1AUC, les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au bureau,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les entrepôts, à condition :



- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils ne constituent pas plus de 50 % de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- Au-delà d'une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seules sont autorisées les extensions ou les annexes, dans une limite de 30m².

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit et R+1 à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.



Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**3.3.1 Dispositions générales**

- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit $d \geq h$.
- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente sur les voies ouvertes à la circulation publique dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

3.3.2 Dispositions particulièresCas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**3.4.1 Dispositions générales**

Dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

Au-delà de la bande de 20m

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...



3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Façades

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtture.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.

- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.



- Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.

- Les toitures terrasse seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Clôtures

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.

- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.

- Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

- Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.

- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public.

- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.

- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1. Coefficient de biotope par surface

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux lots à bâtir et non aux équipements communs de lotissement.



- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m², il n'est pas fixé de règle.
- Pour les unités foncières supérieures à 300 m² et inférieures ou égales à 2000m² : le coefficient de biotope est égal à 40% dont 30% traités en pleine terre et 10% espaces verts complémentaires.
- Pour les unités foncières supérieures à 2000 m² : le coefficient de biotope est égal à 45% dont 35% traités en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

Surface sous le houppier d'un arbre remarquable identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Indice : 200%
Espaces verts de pleine terre	Indice : 100%
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle	Indice : 70%
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de plus de 20 cm	Indice : 50%
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement perméables	Indice 30%

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation, dès lors que 10 places de stationnement sont exigées, au moins la moitié d'entre elles doit être réalisée en sous-sol ou demi sous-sol ou être couverte et s'inscrire dans le volume de la construction principale.

- Dans le cas de places créées lors d'un changement de destination, les places peuvent être, uniquement, couvertes.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement <u>Logement locatif financé par un prêt</u>	<u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement <u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place



	<p><u>aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p>de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publiques	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>



6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

Destinations ou sous-destinations	Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorisés
Logement	<p>- Pour toute opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus, l'espace dédié au stationnement vélos possédera au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 0,75 m² par logement créé comprenant jusqu'à 2 pièces principales, ▪ une superficie de 1,5m² par logement créé comprenant plus de 2 pièces principales. ▪ Cet espace aura une superficie minimale de 3 m² et peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Commerce et activités de service	<p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m², aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins. <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10m².
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m²</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>- <u>Bureaux</u> : au minimum 1,5% de la surface de plancher</p> <p>- <u>Industries et entrepôts</u>, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 10 employés ▪ des places visiteurs à définir en fonction des besoins <p>- <u>Centre de congrès et d'expositions</u> : Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m²</p>

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.



- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.



Dispositions applicables à la zone 1AUL

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AUL, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les industries,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets,
- les garages collectifs de caravanes.

- En sus, dans la zone 1AUL, hors secteurs, sont interdits :

- les constructions destinées aux commerces et activités de service,
- les bureaux.

- En sus, dans le seul secteur 1AUL1, sont interdits :

- les constructions destinées au commerce de détail,
- les constructions destinées à la restauration,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les cinémas,
- les constructions destinées au logement.



1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, dans l'ensemble de la zone 1AUL les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques,
- l'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation, à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié,
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, en sus, dans la zone 1AUL, hors secteurs, les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- les constructions destinées au logement de plus de 10 logements, à condition qu'elles comprennent au moins 20% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, en sus, dans le seul secteur 1AUL2 les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- les constructions destinées au logement de plus de 10 logements, à condition qu'elles comprennent au moins 20% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15m au faîtage ou à l'acrotère et R+3.
- Les hauteurs des constructions devront être cohérentes et progressives avec les hauteurs définies rue de Sainte-Marie, rue de la Feularde et rue Pierre et Marie Curie.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des reconstructions à l'identique

- En cas de reconstructions à l'identique, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

- En cas de retrait, les façades principales des constructions doivent être implantées selon une distance au moins égale à 2m et au maximum égale à 10m.
- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente sur les voies ouvertes à la circulation publique dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.



3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

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

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).

- Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

▪ Façades

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.

▪ Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.
- Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

▪ Clôtures

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.
- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite, sauf pour des éléments ne dépassant pas plus de 30cm du niveau du sol.
- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau.
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.
- Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 70 % maximum.



- Pour les constructions à destination d'habitation, 10 % de la surface sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie sera d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés de terrain inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation, dès lors que 10 places de stationnement sont exigées, au moins la moitié d'entre elles doit être réalisée en sous-sol ou demi sous-sol ou être couverte et s'inscrire dans le volume de la construction principale.

- Dans le cas de places créées lors d'un changement de destination, les places peuvent être, uniquement, couvertes.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : au minimum 0,45 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 0,45 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u>	



	<p>Pour les constructions de 300m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 300m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 40m² de surface de plancher au-delà de 300 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Industrie, entrepôt</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher</p> <p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 40m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

Destinations ou sous-destinations	Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorisés
Logement	<p>- Pour toute opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus, l'espace dédié au stationnement vélos possédera au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 0,75 m² par logement créé comprenant jusqu'à 2 pièces principales, ▪ une superficie de 1,5m² par logement créé comprenant plus de 2 pièces principales. ▪ Cet espace aura une superficie minimale de 3 m² et peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Commerce et activités de service	- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m ² , aucune place de stationnement n'est exigée.



	<p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins. <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10m².
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m ²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>- <u>Bureaux</u> : au minimum 1,5% de la surface de plancher</p> <p>- <u>Industries et entrepôts</u>, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 10 employés ▪ des places visiteurs à définir en fonction des besoins <p>- <u>Centre de congrès et d'expositions</u> : Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m²</p>

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.



Dispositions applicables à la zone 1AUVO

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AUVO, secteur compris, sont interdits :

- les industries,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2,
- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de toute nature,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à des dispositifs d'aménagement paysager ou sportif et de gestion des nuisances et des eaux pluviales.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans l'ensemble de la zone 1AUVO les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au bureau,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.



- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les entrepôts, à condition :
 - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
 - et qu'ils ne constituent pas plus de 50% de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain.
- les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions admises sur la zone,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles s'inscrivent dans l'une des thématiques sport, loisirs et bien-être énoncée par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- les parcs de stationnement en silo,
- le long de l'emprise de la RD2060, les aires de stationnement, à condition qu'elles respectent une bande paysagère de 10m d'épaisseur minimum.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Dans la zone 1AUVO, hors secteur :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit, 10m à l'acrotère et R+2.
 - Dans le cas d'installations ponctuelles de loisirs, cette hauteur peut être portée à 16m au point le plus haut.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3m à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le seul secteur 1AUVOa

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m à l'égout du toit, 13m à l'acrotère et R+3.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3m à l'égout ou à l'acrotère.



3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 35m minimum de l'emprise de la RD2060.
- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente sur les voies ouvertes à la circulation publique dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant la zone UC ou la zone 2AU :
 - les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de 15m minimum des limites séparatives jouxtant la zone UC,
 - en retrait de 5m minimum des limites séparatives jouxtant la zone 2AU.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives situées à l'intérieur de la zone 1AUVO, secteur compris :
 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans ce cas, en cas de décroché de façade, en vis-à-vis de la limite séparative, la partie en retrait sera distante de la limite séparative d'au moins 1m.



- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 5m (soit $d \geq \min 5m$).
 - Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à 10m.

- Cette disposition n'empêche pas la réalisation de bandeaux reliant des constructions non contiguës.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Les bâtis doivent contribuer à créer un front urbain qualitatif et homogène.

- Les bâtis visibles à partir des principaux axes de circulation doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, y compris la toiture.
- Les bâtiments doivent bénéficier d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières et toitures), masquant les zones de stockage de déchets, de livraison.
- Les espaces techniques extérieurs ne doivent pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.

- L'aspect des constructions doit être particulièrement étudié et celles-ci doivent s'intégrer dans le cadre constitué par le paysage environnant.

- Les clôtures sont déconseillées. Le cas échéant, la conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m et peuvent être accompagnées d'une haie végétale.

- Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif ajouré, afin de favoriser la circulation de la faune terrestre. Un espace d'au moins 12cm de hauteur doit être prévu entre le sol et le bas de la clôture, hors poteau.



- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public et notamment :

- les postes de transformations électriques et les postes de détente de gaz,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones à urbaniser, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

- Le traitement des espaces libres et plantations doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement enherbées et/ou plantées, et les boisements existants au maximum conservés.
- Une bande paysagère de 10 m d'épaisseur par rapport à la limite de l'emprise de la RD 2060 doit être réalisée à l'intérieur de la parcelle. Elle doit être composée d'une alternance entre espaces de prairie et de boisements et révélera les perspectives intéressantes.
- Doit être maintenue en pleine terre et être aménagée en espace paysager, une superficie au moins égale à :
 - 40 % de la surface de l'unité foncière si la surface imperméabilisée liée au stationnement des véhicules excède 10 % de la surface de l'unité foncière,
 - 30% de la surface de l'unité foncière dans les autres cas. Les espaces de pleine terre peuvent comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Au moins la moitié de ces espaces de pleine terre doit être organisée de manière paysagère d'un seul tenant.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...), selon un ratio moyen d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement :
 - les plantations doivent être réparties sur l'ensemble des aires de stationnement de l'unité foncière dans la cadre de modules de plantation, associant différentes strates : arborées, arbustives, buissonnantes et herbacées,
 - pour chaque ilot, la répartition des plantations entre les différentes aires de stationnement ne doit pas conduire à un ratio inférieur à un arbre pour six places de stationnement.
- Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement :
 - Les arbres de haute tige doivent être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,50 m x 1,50 m x 1,20m
 - Il convient de rechercher une alternance entre les espaces minéraux (sablés, pavés, béton désactivé, etc.) et les espaces bitumés ou enrobés.



Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 60m² de surface de plancher</p> <p><u>Artisanat</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 100m² de surface de plancher</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 40m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>



6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

- Pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, un ou des espaces facilement accessibles, dont la superficie représente au minimum 0,5% de la surface de plancher de la construction doivent être réalisés sous la forme :

- d'un local clos couvert, éclairé et aménagé, intégré au volume bâti,
- et / ou d'un espace équipé à proximité des entrées des bâtiments.

- Pour les constructions destinées aux bureaux, des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus, l'espace dédié au stationnement vélos possédera au minimum une superficie de 1,5m² par logement créé comprenant plus de 2 pièces principales. L'espace doit être un local clos et sécurisé.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.



Dispositions applicables à la zone 1AUZ

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AUZ secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les campings et les caravanings,
- les habitations légères ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Dans le seul secteur 1AUZ3, sont interdits :

- l'artisanat,
- le commerce et les activités de service,
- les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, dans l'ensemble de la zone 1AUZ, secteurs compris les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans le seul secteur 1AUZ2

- Le long de la voie publique accueillant le tramway, les hauteurs maximales sont limitées :

- au Sud de la voie, à des constructions R+4
- au Nord de la voie, à des constructions R+5

- Le dernier étage des constructions sera constitué sous forme d'attique. Afin de trouver des respirations au sein des programmes immobiliers et de conférer plus d'animation aux façades urbaines, le retrait en attique pourra être ponctuellement interrompu.

Dans le seul secteur 1AUZ3

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+3.

3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

Dans la zone 1AUZ, secteurs compris

- Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente sur les voies ouvertes à la circulation publique dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque que la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).



- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

▪ Façades

- Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur le domaine public.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.

▪ Toitures

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.
- Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

▪ Clôtures

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.
- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
 - Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.
 - Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public.



- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200m².
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1. Coefficient de biotope par surface

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux lots à bâtir et non aux équipements communs de lotissement.

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m², il n'est pas fixé de règle.
- Pour les unités foncières supérieures à 300 m² et inférieures ou égales à 2000m² : le coefficient de biotope est égal à 25% dont 15% traités en pleine terre et 10% espaces verts complémentaires.
- Pour les unités foncières supérieures à 2000 m² : le coefficient de biotope est égal à 35% dont 25% traités en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

Surface sous le houppier d'un arbre remarquable identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Indice : 200%
Espaces verts de pleine terre	Indice : 100%
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle	Indice : 70%
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de plus de 20 cm	Indice : 50%
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement perméables	Indice 30%



Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- lorsque le nombre de places de stationnement exigé est compris entre 10 et 40 (exclu), au moins la moitié de ces places doit être réalisée en sous-sol ou en demi sous-sol ou être couverte et s'inscrire dans le volume de la construction principale ;
 - dans le cas de places créées lors d'un changement de destination ou suite à une augmentation du nombre de pièces habitables, les places créées doivent être couvertes. Elles peuvent également être réalisées en sous-sol ou demi sous-sol.
- dès lors que 40 places de stationnement sont exigées, au moins la moitié d'entre elles doit être réalisée en sous-sol ou demi sous-sol.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p>



	<p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

Destinations ou sous-destinations	Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorisés
Logement	<p>- Pour toute opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus, l'espace dédié au stationnement vélos possédera au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 0,75 m² par logement créé comprenant jusqu'à 2 pièces principales, ▪ une superficie de 1,5m² par logement créé comprenant plus de 2 pièces principales. ▪ Cet espace aura une superficie minimale de 3 m² et peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Commerce et activités de service	<p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m², aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 1 000m², il est exigé au minimum :</p>



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins. <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10m².
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m ²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>- <u>Bureaux</u> : au minimum 1,5% de la surface de plancher</p> <p>- <u>Industries et entrepôts</u>, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 10 employés ▪ des places visiteurs à définir en fonction des besoins <p>- <u>Centre de congrès et d'expositions</u> : Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m²</p>

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.



Dispositions applicables à la zone 2AU

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, l'exception de ceux soumises à des conditions particulière à l'article 1.2.

1.2 Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables, ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone.
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes et les annexes, à condition que le total des extensions soit limité à 30m² d'emprise au sol en référence à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaire à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et forestiers.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : tels que :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
 - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

Non réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Non réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article 6 : stationnement

Non réglementé.



III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementée.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Non réglementée.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, aménagements et extensions à destination agricole, y compris les bâtiments ressortissant ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
- les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont situées au-delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat.
- Les constructions à destination économique (espaces de vente) à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur. Elles ne doivent pas représenter l'activité principale.
- Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes pourront être autorisés pour certaines activités qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire dans un rayon de 100 m des bâtiments existants de l'exploitation. Le nombre de logement de fonction par exploitation sera limité à 1. Le cas échéant, il pourrait être autorisé un second logement de fonction sous la forme d'un local de gardiennage à condition qu'il soit attenant à un bâtiment agricole et qu'il ne dépasse pas une emprise au sol restreinte (30 m²).
- L'aménagement, la réfection et l'évolution des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la création d'annexes à la condition que l'emprise au sol supplémentaire créée ne dépasse pas, au total, 30m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Dans le secteur (Ai), STECAL activités :

- Les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie et leurs extensions dans une limite de 30m² par rapport aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les travaux d'amélioration, de mise aux normes et de sécurité des constructions existantes ainsi que la reconstruction après sinistre.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet



II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

En zone A (hors secteur) :

- Pour les constructions d'habitation existantes et leurs annexes : l'emprise au sol créée ne doit pas dépasser, au total, 30m², par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des constructions neuves destinées au logement de fonction nécessaires aux exploitations agricoles ne doit pas dépasser 100 m².

En secteur Ai (STECAL) : Les extensions sont autorisées dans une limite de 30m² par rapport aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans la zone A, hors secteurs

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 9m au faîtage.
- La hauteur des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 9m au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

Dans le seul secteur Ai (STECAL)

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8m au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.



3.2.3 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.
- Des adaptations à la règle pourront être accordées pour les dispositifs techniques particuliers liés à l'activité agricole (ex : silos).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, notamment de grandes hauteurs tels que les châteaux d'eau.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

Dans la zone A (hors secteur) :

Les constructions doivent respecter un recul de 100 m par rapport à l'axe de la RD2060.

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des autres voies et de 10 m de leur alignement, sauf en cas de constructions liées aux réseaux publics.

Dans le secteur Ai (STECAL) :

L'implantation des constructions se fera en retrait de 5 m par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

3.3.2 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour des ouvrages techniques et constructions indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux 3.3.1., elles pourront se faire dans le prolongement de la construction existante.



3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans la zone A (hors secteur) :

- Pour les constructions à usage agricoles (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- Pour les extensions des constructions d'habitations existantes et les annexes : Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait, il s'agira de privilégier le prolongement de la construction existante. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $d \geq h/2$, min 3m).

Dans le secteur Ai (STECAL) :

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance d'au moins égale à 5 m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans être inférieure à 3m (soit $d = h$, min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes n'est pas réglementée.

3.5.1 Dispositions particulières

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent s'implanter dans un rayon de 15 m du bâtiment principal.
- La distance entre les constructions et installations agricoles implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contigües à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.



Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies ci-après pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En règle générale, il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

La gamme d'enduits ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture rappelleront ceux utilisés dans les environs.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères devra être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, devront obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

4.1.1 – Les constructions d'habitations existantes

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4.1.2 – les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère agricole de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.



4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

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

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

4.2.2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :



- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres. Un relevé détaillé des arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

Article 6 : stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
 - En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.



- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.
- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :
 - soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans son environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme, dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans son environnement immédiat.
- Pour les constructions comprenant au moins 2 logements, les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, ne sont pas comptabilisées.
- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de



		stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Industrie, entrepôt</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher</p> <p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>	<p><u>Industrie, entrepôt</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher</p> <p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p>

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

Destinations ou sous-destinations	Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorisés
-----------------------------------	---



Logement	<p>- Pour toute opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus, l'espace dédié au stationnement vélos possédera au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 0,75 m² par logement créé comprenant jusqu'à 2 pièces principales, ▪ une superficie de 1,5m² par logement créé comprenant plus de 2 pièces principales. ▪ Cet espace aura une superficie minimale de 3 m² et peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Commerce et activités de service	<p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m², aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins. <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10m².
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m²</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>- <u>Bureaux</u> : au minimum 1,5% de la surface de plancher</p> <p>- <u>Industries et entrepôts</u>, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 10 employés ▪ des places visiteurs à définir en fonction des besoins <p>- <u>Centre de congrès et d'expositions</u> : Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m²</p>

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 3m de large sera imposé.

Aucun accès n'est autorisé depuis la RD2060.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Eaux usées

8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.



Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2. sont interdites.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N (hors secteur), sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation naturelle de la zone.
- L'aménagement, la réfection et l'évolution des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la création d'annexes à la condition que l'emprise au sol supplémentaire créée ne dépasse pas, au total, 30 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaire à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et forestiers.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : tels que :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
 - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;

- Dans le secteur Nj :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux en lien avec l'affectation de la zone et la gestion des espaces verts, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air (local technique, stockage, abris de jardin, bassins de rétention...) et l'extension limitée des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, y compris les services connexes et les dispositifs techniques concourant à l'animation du site (de type restauration, kiosque, etc).

- Dans le secteur Ns :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires aux activités sportives et de loisirs, sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et dans une limite de 20% d'emprise au sol.
- Les travaux et aménagement directement nécessaires à la mise en valeur de la coulée verte et de la fréquentation du public.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

En zone N (hors secteur) :

Pour les constructions d'habitation existantes et leurs annexes : l'emprise au sol créée ne doit pas dépasser, au total, 30m², par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En secteur Nj :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

En secteur Ns :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans la zone N :

- La hauteur des constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 9m au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4m au point le plus haut.

En secteur Nj :

- La hauteur n'est pas réglementée.

Dans le seul secteur Ns :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage.



3.2.3 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, notamment de grandes hauteurs tels les châteaux d'eau.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions peut se faire soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, soit en retrait.

La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit $d \geq h$.

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes, ainsi qu'en bordure de Loire pour respecter les caractéristiques paysagères remarquables du lieu.

3.3.2 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour des ouvrages techniques et constructions indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux 3.3.1., elles pourront se faire dans le prolongement de la construction existante.

Dans le secteur Ns uniquement :

- Le long de la RD2152, les constructions devront respecter la marge d'inconstructibilité définie par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Le long des autres voies, l'implantation des constructions peut se faire soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, soit en retrait.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.



- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($d=h/2$) avec un minimum de 3m.

Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

Au-delà de la bande de 20m

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($d=h/2$) avec un minimum de 3m.

Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3m n'est pas réglementée.
- Pour les extensions des constructions existantes non conformes aux 3.4.1., elles pourront se faire dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans être inférieure à 3m (soit $d = h, \min 3m$).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies ci-après pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En règle générale, il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.



La gamme d'enduits ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture rappelleront ceux utilisés dans les environs.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères devra être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, devront obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

4.1.1 – Les constructions d'habitations existantes

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4.1.2 – les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère naturel de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

Dans les parties de zones concernées, les clôtures sont soumises aux règles du PPRI.



4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

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

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

4.2.3. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,



- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres. Un relevé détaillé des arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fixe pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

En zone N, hors secteurs :

En cas d'extension d'habitation, 50% de la surface totale du terrain devront être conservés en pleine terre.

En secteur Nj :

Les parcs doivent être préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

- **Une proportion de 60% de la surface totale du terrain doit être conservée en pleine terre.**

En secteur Ns : non réglementé

Article 6 : stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
 - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
 - En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
 - En cas de division foncière :



- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans son environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme, dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans son environnement immédiat.

- Pour les constructions comprenant au moins 2 logements, les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, ne sont pas comptabilisées.

- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations ou sous-destinations	Normes exigées au sein des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER	Normes exigées au-delà des périmètres de 500m aux abords des stations de tramway et de la gare TER
Habitation	<p><u>Hébergement</u> : au minimum 0,5 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum 0,5</p>	<p><u>Hébergement</u> : Au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement</p> <p><u>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat</u> : au minimum, 1 place de stationnement par logement</p>



	<p>place de stationnement par logement</p> <p><u>Autres logements</u> : au minimum 1 place de stationnement par logement</p>	<p><u>Autres logements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 - au minimum 1,5 place de stationnement par logement pour les T2 - au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 1 chambre</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Industrie, entrepôt</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher</p> <p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p>	<p><u>Industrie, entrepôt</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher</p> <p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p>



	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
--	---	---

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

Destinations ou sous-destinations	Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorisés
Logement	<p>- Pour toute opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus, l'espace dédié au stationnement vélos possédera au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 0,75 m² par logement créé comprenant jusqu'à 2 pièces principales, ▪ une superficie de 1,5m² par logement créé comprenant plus de 2 pièces principales. ▪ Cet espace aura une superficie minimale de 3 m² et peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Commerce et activités de service	<p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m², aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins. <p>- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m², il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une superficie de 1,5m² pour 10 employés, ▪ un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10m².
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m ²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>- <u>Bureaux</u> : au minimum 1,5% de la surface de plancher</p> <p>- <u>Industries et entrepôts</u>, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 10 employés ▪ des places visiteurs à définir en fonction des besoins <p>- <u>Centre de congrès et d'expositions</u> : Places de stationnement déterminées en fonction des besoins, avec une superficie minimale de 3m²</p>

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :



- pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 3m de large sera imposé.

Aucun accès n'est autorisé depuis la RD2060.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

8.1 Eau potable

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

8.2 Eaux usées

8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.



Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



ANNEXES



Annexe 1 : liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Aménagement d'un mail planté – St Loup	Ville	2728
2	Aménagement de carrefour – St Loup	Ville	586
3	Accès à la zone des Coutures – Aménagement du carrefour – Picardière	Ville	3658
4	Continuité de promenade publique – Chemin de Halage	Ville	9485
5	Chemin piéton du Beauvois à la Loire – Beauvois	Ville	484
6	Chemin piéton – Clos du Tétard	Ville	266
7	Chemin piéton – Echarbeau – Verville	Ville	997
8	Chemin piéton – Château Foucher	Ville	398
9	Chemin piéton – Prairie de Bionne	Ville	2524
10	Espaces verts – Bords de Bionne	Ville	36361
11	Chemin piéton – Quiard	Ville	1863
12	Chemin piéton – Poirier Bonneau	Ville	2726
13	Chemin piéton – Les Grands Champs	Ville	157
14	Chemin piéton – Venelle des Grands Champs	Ville	666
15	Chemin piéton – Les Grands Champs	Ville	462
16	Chemin piéton – Ligneau-Ambert/Faubourg Bourgogne	Ville	430
17	Espace vert – Lycée Gaudier Brzeska	Ville	5186
18	Espace vert – Extension Lycée Gaudier Brzeska	Région	1828
19	Extension du Cimetière – Petit Bois / Corchonnesses	Ville	12269
20	Agrandissement Stand de Tir – Grand-Villeserin	Ville	11578
21	Bassin de rétention – Dépendance de la Borde	AggLO	10837



22	Aménagement de la rue E, Branly	Ville	11575
23	Aménagement d'un bassin d'accumulation d'eaux pluviales et élargissement de la sente aux Veneurs	AggLO	23195
25	Elargissement de la rue de la Gare	Ville	387
26	Chemin des Collégiens	Ville	1073
27	Liaison rue Le Nôtre – rue Gallouédec	Ville	254
28	Chemin des Grazons	Ville	1199
29	Chemin piéton – Pôle d'échange Bus Tramway à rue Jean Zay avec accès véhicule seul pour riverains	Ville	3335
30	Accès à la zone Bionne Sainte Marie	Ville	278
32	Aménagement de liaisons douces – nord voie ferrée, prolongation de la ligne de tramway, accès centre-ville	Ville	17888
33	Aménagement d'une liaison douce	Ville	13246
34	Requalification du centre-ville – aménagement des espaces publics	Ville	71
35	Aménagement de liaisons douces entre le boulevard Jean Mermoz et l'avenue du Général Leclerc	Ville	451
36	Régularisation de l'espace public – avenue Louis Joseph Soulas	Ville	14
37	Régularisation de l'espace public – rue de Verville	Ville	111
38	Régularisation de l'espace public – rue de la Godde	Ville	296
39	Régularisation de l'espace public – rue de la Borde	Ville	8
40	Régularisation de l'espace public – rue Guignegault	Ville	222
41	Régularisation de l'espace public – rue du Pot Vert	Ville	30
42	Régularisation de l'espace public – rue de Roche	Ville	162
43	Régularisation de l'espace public – rue de Charbonnière	Ville	145
44	Régularisation de l'espace public – rue Jean Zay	Ville	34



Liste des emplacements réservés

45	Régularisation de l'espace public – rue de Fredeville	Ville	213
46	Régularisation de l'espace public – rue du Petit Vomimbert	Ville	16
47	Régularisation de l'espace public – rue du Pont Bordeau	Ville	76
48	Régularisation de l'espace public – rue des Longues Allées	Ville	233
49	Usine de décarbonatation – Fosse Belaude	Ville	2317
50	Régularisation de l'espace public – rue de la Binoche (parcelle BN135)	Ville	21



Annexe 2 : liste des éléments de patrimoine bâti remarquable

N°	DEMEURES ET BATIS ANCIENS		
1	La Pomme de Pin	AB 140	175 rue du Faubourg Bourgogne
2	Fonderie Bollée	CK 107	156 rue du Faubourg Bourgogne
3	La Besace	CK 112	170 rue du Faubourg Bourgogne
4	Cité-jardin de l'Impasse Electra	AD 105, 136 à 146, 134, 300, 298, 131, 245, 123 à 129, 313	Impasse Electra
5	Propriété Saint Loup et murs côté canal et côté route de Gien	CK 99, 71, 72, 73, 76, 77, 78	Avenue Charles Péguy
6	Les Charmilles	BE 469	115 avenue Charles Peguy
7	Le Grand Carré	CH 190	
8	Le Petit Carré	CI 108	134 avenue Charles Peguy
9	Le Petit Séjour (le Marais)	AH 217	40 rue de Charbonnière
10	La Croix de Pierre	AH 418	49 avenue de la Paix
11	L'Echarbeau	BE 458	163 avenue Charles Peguy
12	La Fosse Belaude	AL 446	21 rue de la Fosse Belaude
13	Les Longues Allées	CD 84	
14	Miramion	BC 60	67 avenue du Général Leclerc
15	Malvoisine	CD 193	35-39 rue de Malvoisine
16	La Corne de Cerf	BK 360	106 avenue du Général Leclerc
17	La Godde	AZ 67	77 rue de la Godde
18	Le Quiard	AY 209	75 rue de la Borde
19	La Motte Fresnay	AZ 236	23 rue de la Godde
20	La Providence	ZE 40	369 rue de Charbonnière
21	Le Grand Coquille et son ancienne Chapelle	AW 68	87 avenue de Verdun
22	Genouilly	BO 158	24 rue de Genouilly
23	Château de Charbonnière	AV 12	425 rue de Charbonnière
24	La Bédinière	BV 159	115 rue de la Bédinière
25	La Motte Saint Euverte	BT 39	10 rue de la Bionne
26	Hôtellerie de la Bionne	BY 87	100 avenue Pierre et Marie Curie
27	Mur-digue entre Loire et Canal		
28	Passerelle sur le canal au Port-Saint-Loup		
29	Passerelle sur le Canal au vieux Bourg		
30	Mur des Armenault côté Loire		
31	Ancien Moulin de Coquille	AW 72	Le Grand Coquille
32	Chapelle Gallouédec	AB 144	179 rue du Faubourg Bougogne
33	Chapelle Saint François	BD 829	Avenue de la Paix
34	96bis rue d'Ambert	AD 323	(ex AD 153)
35	Lycée Jacques Monod	BI 816	9 rue Léon Blum
36	Maison d'accueil spécialisée La Devinière et ESAT SERVI'PEP	AC 825, 779, 169, 801, 171 à 174,	Clos du Tétard



Liste du patrimoine bâti remarquable

		784, 796, 798, 794, 786, 788, 790	
37	Cité américaine Les Châtaigniers	CH 92	Résidence Les Châtaigniers
38	Siège social du Crédit Agricole	BL 115	26 rue de la Godde
39	La Fosse Belaude	AL 341	25 rue de la Fosse Belaude
40	Compoint	ZE32	Rue des bons enfants



Annexe 3 : liste des arbres remarquables

	Nom vernaculaire	Nom latin	N° parcelle	Localisation
1	Cèdre Bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica "Glauc"	AC 131	16, Impasse Emile
2	Séquoia Géant	Sequoiadendron giganteum	CI 146	56, Avenue Charles Péguy
4	Cèdres de l'Himalaya	Cedrus deodara	CI 98	110, Avenue Charles Péguy
6	Cèdres de l'Himalaya	Cedrus deodara	BE 880	41, Rue de Verville
7	Cèdres de l'Atlas	Cedrus atlantica	BH 675 BH 676	44, rue de Verville 70, Rue Jean Zay
8	Cèdre Bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica "Glauc"	CH 92	Entrée de la Résidence des Chataigniers
9	Platane	Platanus X acerifolia	CE 430	Rue des Chataigniers
10	Cèdre de l'Atlas	Cedrus atlantica	CE 429	Rue des Chataigniers
11	Noyer Commun	Juglans nigra	CE 392	68, Avenue Louis Joseph Soulas
15	Hêtre pourpre	Fagus sylvatica "Purpurea"	BK 709	Square de la Salle des Fêtes
16	Séquoia	Sequoiadendron giganteum	AZ 152	115, Avenue du G. Leclerc
17	Chêne Vert	Quercus ilex	AZ 151	117, Avenue du G. Leclerc
18	Séquoiadendron giganteum	Sequoiadendron giganteum	BL 230	65, Avenue de Verdun
19	Platane	Platanus X acerifolia	BO 187	2, rue de la Gerberie
20	Séquoia Géant	Sequoiadendron giganteum	BO 68	2, rue de la Gerberie
21	Tilleul	Tilia	BO 68	2, rue de la Gerberie
24	Marronnier blanc du Clos du Mont	Aesculus hippocastaneum	CK 111	Clos du Mont
25	Séquoia géant	Sequoiadendron giganteum	BY 31	rue Sainte-Marie
26	Hêtre pourpre Grand Carré	Fagus sylvatica "Purpurea"	CH 192	Rue du Grand Carré
27	Sapin d'Espagne	Abies pinsapo	AB 131	6, rue Lenôtre
28	Petit Cyprès de Lawson	Chamaecyparis lawsoniana	AB 131	6, rue Lenôtre
29	Cèdre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauc"	AB 121	19, rue Gallouédec
30	Cèdre de l'Himalaya	Cedrus deodara	AC 101	30, rue d'Ambert
31	Marronnier commun	Aesculus hippocastaneum	domaine public	Angle Louguet/Ambert
32	Cèdre de l'Atlas	Cedrus atlantica	domaine public	Rond Point Péguy/Guyot
33	Calocèdres ou Cèdres à encens	Calocedrus decurrens	AD 146	84, rue d'Ambert
34	Noyer commun	Juglans nigra	AE 513	Angle Vivien/ Capt Jean
35	Cèdre bleu de l'Atlas pleureur	Cedrus atlantica " Glauc Pendula"	AH 208	37, av de la Paix



36	Pin sylvestre	Pinus sylvestris	domaine public	Rond Point dans le Lotissement de la Croix des Haies
37	Sapin d'Espagne	Abies pinsapo	AP 175	rue de Charbonnière
38	Savonnier de chine	Koeleutheria paniculata	AY 209	rue de la Borde
39	Séquoia toujours vert (en cépée)	Séquoia Sempervirens	AW 20	rue de la Borde
40	Sophora du Japon	Sophora japonica	BC 521	Angle Leclerc/ Coin Buffet
41	Cédre bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BD 383	Angle Motte Luquet et av de la Paix
42	Cédre de l'Himalaya	Cedrus deodara	BE 731	rue Jean Zay
43	Epicéa pungens Cultivar à déterminer	Picea pungens "Glauca pendula"	BE 492	83, av C Péguy
44	Epicéas de Serbie nain	Picea omorika "Nana"	BH 542	Entrée du Petit Saint Martin
45	Platane à feuilles d'érable	Platanus X acerifolia	BH 19	Site Aladenise
46	Chêne pédonculé	Quercus robur	BH 19	Site Aladenise
47	Noyer commun	Juglans regia	BH 624	rue de la Griffonnerie
48	Saule pleureur	Salix alba "Tristis"	BH 22	Ecole Chateau Foucher
49	Février d'Amérique	Gleditsia triacanthos	BH 574	99, rue Jean Zay
50	Cédre bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BI 436	Allée Louis Brouard
51	Pin parasol (cépée 2 troncs)	Pinus pinea	BI 263	av LJ Soulas
52	Cédre bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BI 965	71, rue de la Mairie
53	Noyer d'Amérique	Juglans nigra	BI 832	Place de la Planche de Pierre
54	Epicéa pungens Cultivar à déterminer	Picea pungens "Glauca pendula"	BK 991	8, rue L Blériot
55	Cyprès de l'Arizona	Cupressus arizonica	BK 139	Angle J Zay et Mendès France
56	Tilleuls à petites feuilles	Tilia cordata	BM 51	BM 51 Propriété Ratisseau
57	Noyer commun	Juglans regia	BM 51	BM 51 Propriété Ratisseau
58	Saule pleureur	Salix alba "Tristis"	BR 182	317, impasse de Fredeville
59	Frêne commun	Fraxinus excelsa	BV 263	Parcelle ville rue Molière
60	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BV 253	98,rue de Fredeville
61	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BV 252	96,rue de Fredeville
62	Cédre de l'Atlas	Cedrus atlantica	BW 580	28, av P Mendès France
63	Hêtre pourpre	Fagus sylvatica "Purpurea"	BW 627	Derrière le centre social de la gare
64	Marronnier commun	Aesculus hippocastaneum	BW 627	Derrière le centre social de la gare
65	Frêne commun	Fraxinus excelsa	BW 591	Coté plateau sportif Diderot
66	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BW 180	7, rue de Roche
67	Chataignier commun	Castanea sativa	BX 238	rue de la Bédinière
68	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BX 828	101, rue Guignegault
69	Thuya d'Orient	Thuja orientalis ou Platycladus orientalis	BX 103	117, av PM Curie
70	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BY 158	42, av PM Curie
71	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	BY 3	36, av PM Curie



Liste des arbres remarquables

72	Sapin de Douglas	Pseudotsuga menziesii var. Caesia	BZ 115	18, av PM Curie
73	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauc"	BZ 26	130, av LJ Soulas
74	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauc"	CD 193	39, rue Malvoisine
75	Cédre bleu de l'atlas pleureur	Cedrus atlantica " Glauc Pendula"	CD 193	39, rue Malvoisine
76	Cédres bleus de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauc"	CE 63	42, rue des Longues Allées
77	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauc"	CE 301	24, rue de la Sente
78	Noyer commun	Juglans regia	CE 3	donne sur la venelle des Oucherons
79	Hêtre à feuilles d'asplenium	Fagus sylvatica "Asplenifolia"	CE 100-103	Cimetière du vieux Bourg
80	Chêne vert	Quercus ilex	CE 100-103	Cimetière du vieux Bourg
81	Séquoïadendron		AZ 151	117 avenue du Général Leclerc



Annexe 4 : barème et charte de l'arbre

