

C O M M U N E D E
LONGEVILLE-Lès-METZ

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 4

REGLEMENT

Edition du document : 27 juillet 2016

Approbation du PLU : 27-06-2007

Engagement procédure	AM	13 octobre 2015
Enquête publique	AM	07 avril 2016
Approbation modification	DCM	20 septembre 2016



AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ /
tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29 /

31/10/2013

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUM	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	61
Grille de parking	67
Liste des emplacements réservés	71
Programme de logements emplacements réservés mixité sociale	73

Dispositions générales

Le Plan d'Occupation des Sols initial de la Commune de Longeville-lès-Metz (soumis au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme - PLU - depuis la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains) a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 1986 .

ARTICLE 1 Champ d'application territorial du plan

- Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Longeville-lès-Metz délimité aux documents graphiques accompagnant le présent règlement.

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme) à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-15

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

Article R111-21

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

- S'ajoutent aux règles du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui seront reportées sur le document ANNEXE "servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
- Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
 2. Les zones d'aménagement concerté ;
 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi no 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
 5. Les zones délimitées en application du « e » de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
 6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi no80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
 7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1o, 2o et 3o de l'article L. 126-1 du code rural ;
 8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
 9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
 10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
 11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
 12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
 13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.
 14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
 15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

ARTICLE 3 Division de territoire en zones

- Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières.
- Les zones urbaines sont dites « zones U ».

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Les limites de ces différentes zones figurent aux documents graphiques.

ARTICLE 4 Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 Définitions

- ***Alignement***

L'alignement est la limite entre le domaine public et la propriété privée. Toutefois dans l'application du présent règlement, l'alignement est également :

- la limite des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes ou destinées à être ouverte à la circulation publique,
- la limite des emplacements réservés figurant aux documents graphiques.

- ***Annexe***

Contigu ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale.

- ***Dent creuse***

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

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

- ***Emprise au sol***

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

- **Surface hors œuvre brute (SHOB)**

La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Les modalités pratiques du calcul de cette surface sont précisées par la circulaire du 12 novembre 1990.

- **Surface hors œuvre nette (SHON)**

La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction s'obtient en déduisant de la surface de plancher hors œuvre brute un certain nombre d'éléments de surface limitativement énumérée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme (voir circulaire du 12 novembre 1990).

- **Attique**

Pour utiliser les droits à construire résultant des possibilités d'aménagement des combles, le comble en attique peut également être autorisé lorsqu'il est à même de s'intégrer dans son environnement urbain. Dans ce cas, ce niveau supérieur construit en retrait ne peut excéder une surface représentant au plus 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement.

Chapitre 1

Dispositions applicables à la zone UA

UA Cette zone est située de part et d'autre de la rue du Général De Gaulle, et englobe partiellement la rue Robert Schuman.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.
- Dans les secteurs - cœur d'îlot 1 et 2- les extensions des constructions existantes sont interdites ainsi que les constructions nouvelles, à l'exception des abris de jardin et des piscines non couvertes.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - ainsi que les installations classées,

à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).

- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

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

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, sur rue toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Toutefois une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 30 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des venelles et chemins piétons.
- Au delà de la bande de constructibilité, seules les piscines et les constructions annexes sont autorisées.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :**

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales.
- Lorsqu'il existe jouxtant la limite latérale un mur pignon appartenant à une construction principale, la construction doit être implantée sur cette limite.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Les constructions autorisées à l'article 6 peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines dont le rebord extérieur du bassin doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport à ces limites.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi -somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de 50% d'emprise supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise autorisée), peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au dessus du rez-de-chaussée (R+3), à concurrence de 12 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

10.2 Dispositions particulières :

- Un dépassement de la hauteur admise ci-dessus peut être autorisé, à concurrence de 2 m maximum, pour prendre en compte les prescriptions du PPR inondation concernant l'implantation altimétrique du premier niveau habitable.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque l'annexe jouxte une limite séparative.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.

- Sur la parcelle, des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,
 - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Le Coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 1.3.
- Ce COS n'est toutefois pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure de toute nature.

Chapitre 2

Dispositions applicables à la zone UB

- UB** Cette zone située Boulevard Saint-Symphorien comprend 3 secteurs :
- UB a** Secteur ouest du boulevard
- UB b** Secteur central du boulevard
- UB c** Secteur est du boulevard.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.
- A l'intérieur du périmètre de la servitude d'attente de projet de la place de l'Eglise Saint Symphorien, les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes d'une surface supérieure à 15 m².

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - ainsi que les installations classées,

à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).

- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

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

•

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, sur rue toute construction doit être implantée en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Toutefois une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 30 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois cette bande de constructibilité :
 - est nulle par rapport aux emprises des venelles et chemins piétons.
 - est sans objet dans la partie du secteur UBc située au nord du boulevard Saint Symphorien.
 - est sans objet dans le cas d'unité foncière occupée précédemment par des activités, soit pour la reconversion en activités de constructions pré-existantes, soit pour le renouvellement urbain en vue de la création de nouvelles activités destinées au commerce dans les emprises foncières concernées.
- Au-delà de cette bande de constructibilité, seules les piscines et les constructions annexes sont autorisées.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :**

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales.
- Lorsqu'il existe jouxtant la limite latérale un mur pignon appartenant à une construction principale, la construction doit être implantée sur cette limite.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Les constructions autorisées à l'article 6 peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines dont le rebord extérieur du bassin doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport à ces limites.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le

plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes :
 - Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
 - Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de 50% d'emprise supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise autorisée), peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le nombre de niveaux fixé ci-dessous à concurrence des hauteurs calculées du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit :
 - R+5 à concurrence de 18 m, dans le secteur UB a
 - R+4 à concurrence de 15 m, dans le secteur UB b
 - R+4 à concurrence de 15 m dans le secteur UB c.
- Toutefois, dans le secteur UB c, et pour la seule partie de ce secteur située au nord du boulevard Saint Symphorien, la hauteur des constructions fixée ci-dessus est calculée depuis le niveau altimétrique du boulevard Saint Symphorien au droit de l'opération, à l'égout du toit.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

10.2 Dispositions particulières :

- La hauteur calculée ci-dessus, doit toutefois être inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade et le point le plus proche de l'alignement opposé. Par ailleurs, lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 m, le bâtiment puisse avoir sur la rue la plus étroite la même hauteur que sur la voie la plus large. Cette hauteur relative ne s'applique pas aux

constructions dont la hauteur est égale ou inférieure à R+3.

- Un dépassement de la hauteur admise dans cet article peut être autorisé, à concurrence de 2 m maximum, pour prendre en compte les prescriptions du PPR inondation concernant l'implantation altimétrique du premier niveau habitable.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque l'annexe jouxte une limite séparative.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues

lorsque cela est possible.

- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,
 - le retrait entre l'alignement et la construction doit être aménagé en espace vert planté,
 - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Le Coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à :
 - 1.4 dans le secteur UB a
 - 1.2 dans le secteur UB b.
- Le secteur UB c n'est pas soumis à un COS.
- Le COS dans les secteurs UB a et UB b n'est toutefois pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure de toute nature.

Chapitre 3

Dispositions applicables à la zone UC

UC Cette zone comprend plusieurs secteurs :

UCa 1 Secteur situé au nord rue Robert Schuman

UCa 2 Secteur situé rue de l'Horticulture

UCa 3 Secteur situé rue des Pépinières

UCa 4 Secteur situé rue du Général Hirschauer

UCb 1 Secteur de la Promenade du Site

UCb 2 Secteur situé rue des Chenets et Route de Scy

UCc Secteur situé rue du Fort et rue des Coteaux.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.
- Dans le secteur - cœur d'îlot 1 - les extensions des constructions existantes sont interdites ainsi que les constructions nouvelles, à l'exception des abris de jardin et des piscines non couvertes.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - au commerce, **à condition** que celui-ci réponde aux besoins de la vie courante de la population.
 - aux bureaux et à l'artisanat, **à condition** que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie**3.1 Accès**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**4.1 Eau potable**

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

4.2 Assainissement**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

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

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, sur rue toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Le retrait minimum à observer est de :
 - 4 m dans les secteurs UCa2, UCa3 et UCb1
 - 5 m dans les secteurs UCa1, UCa4, UCb2 et UCc
- Toutefois une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :
 - de 30 m dans les secteurs UCa1, UCa4, UCb2 et UCc
 - de 24 m dans les secteurs. UCa2, UCa3 et UCb1
- Au-delà de cette bande de constructibilité, seules les piscines et les constructions annexes sont autorisées.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :**

- Lorsqu'il existe jouxtant la limite latérale un mur pignon appartenant à une construction principale, la construction doit être implantée sur cette limite à l'exception des piscines qui doivent respecter une distance de 3m minimum par rapport à ces limites.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Les constructions autorisées à l'article 6 peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines dont le rebord extérieur du bassin doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport à ces limites.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes :
 - Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi -somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
 - Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, ne doit pas excéder :
 - 30% dans les secteurs UC a
 - 25% dans les secteurs UC b
 - 20% dans le secteur UC c.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de 50% d'emprise supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise autorisée), peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le nombre de niveaux fixé ci-dessous à concurrence des hauteurs calculées du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit :
 - R+2 à concurrence de 9 m, dans les secteurs UC a
 - R+1 à concurrence de 6 m, dans les secteurs UC b
 - R+0 à concurrence de 3,50 m dans le secteur UC c.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

10.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur UC c, un niveau supplémentaire en rez-de-jardin (à concurrence d'une hauteur supplémentaire de 3 m) peut être autorisé dans les terrains en pente.
- Un dépassement de la hauteur admise dans cet article peut être autorisé, à concurrence de 2 m maximum, pour prendre en compte les prescriptions du PPR inondation concernant l'implantation altimétrique du premier niveau habitable.

- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque l'annexe jouxte une limite séparative.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,

- le retrait entre l’alignement et la construction doit être aménagé en espace vert planté,
- toute aire de stationnement doit être plantée d’arbres de haute tige ou d’arbustes dont le nombre est fonction du mode d’organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 du Code de l’urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d’occupation du sol (COS)

- Le Coefficient d’occupation des sols (COS) est fixé à :
 - 0.6 dans les secteurs UC a
 - 0.4 dans les secteurs UC b
 - 0.25 dans le secteur UC c.
- Ce COS n’est toutefois pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d’infrastructure de toute nature.

Chapitre 4

Dispositions applicables à la zone UD

UD Cette zone est située rue de la Tuilerie sur le site de l'ancienne caserne Roques.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - au commerce,
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1, **à condition** :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc.),
 - l'ordonnancement de la caserne existante,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du quartier.
 - qu'elles fassent partie d'une opération couvrant au moins 40 % de la superficie de la zone, ou qu'elles participent à son achèvement.
- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat, **à condition** que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie**3.1 Accès**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**4.1 Eau potable**

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

4.2 Assainissement**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

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

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes :
 - Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
 - Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de 50% d'emprise supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise autorisée), peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison

de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments existants dans la zone.

10.2 Dispositions particulières :

- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque l'annexe jouxte une limite séparative.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,
 - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Le Coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0.5.
- Ce COS n'est toutefois pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure de toute nature.

Chapitre 5

Dispositions applicables à la zone UR

UR : Il s'agit d'une zone urbaine de renouvellement urbain, délimitée en façade sud du Boulevard Saint-Symphorien. Elle porte sur un important îlot à restructurer au cœur du quartier Saint Symphorien.

L'orientation d'aménagement « Place de l'Eglise Saint Symphorien » est applicable à cette zone.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - ainsi que les installations classées,
à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.
- La modification, la transformation et l'extension des constructions principales existantes ainsi que les constructions et types d'occupation du sol qui ne sont pas interdits sont autorisés **à condition** qu'ils soient compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement « Place de l'Eglise Saint Symphorien ».

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie**3.1 Accès**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
 Toutefois, des largeurs moins importantes pourront être autorisées pour les voiries de desserte internes des opérations.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**4.1 Eau potable**

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

4.2 Assainissement**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

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

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile.
- L'implantation de toute construction principale nouvelle doit être conforme aux dispositions du règlement graphique et respecter toute limite d'implantation obligatoire et toute marge de recul particulière.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines dont le rebord extérieur du bassin doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport à ces limites.
- Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Néant.

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, peut toutefois être admise pour la réalisation de constructions principales en-vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le nombre de niveaux fixé ci-dessous à

concurrence des hauteurs calculées du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit :

– R+4 à concurrence de 15 m,

- Un seul niveau de comble est autorisé. Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.

2.3 Dispositions particulières :

- Un dépassement de la hauteur admise dans cet article peut être autorisé, à concurrence de 2 m maximum, pour prendre en compte les prescriptions du PPR inondation concernant l'implantation altimétrique du premier niveau habitable.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,
 - le retrait entre l'alignement et la construction, lorsqu'il n'est pas aménagé pour répondre aux besoins en stationnement, doit être aménagé en espace vert planté,
 - toute aire de stationnement doit :
 - soit être plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre ou un arbuste pour 3 emplacements ;
 - soit bénéficier d'un aménagement paysager spécifique de type pergola ou auvent.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Néant.

Chapitre 5

Dispositions applicables à la zone 1AUH

1AUH Cette zone comprend plusieurs secteurs :

1AUHa Secteur situé rue des pépinières et place de l'église

1AUHb Secteur situé entre la rue des Chenets et la rue des Coteaux

1AUHc Secteur situé à l'est du cimetière

1AUHd Secteur situé rue de la Tuilerie

1AUHe Secteur en seconde ligne, situé Boulevard Saint-Symphorien.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.
- A l'intérieur du périmètre de la servitude d'attente de projet de la place de l'Eglise Saint Symphorien, les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes d'une surface supérieure à 15 m².

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1, **à condition** :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc.),
 - la qualité du paysage environnant,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site.
 - de faire partie d'une opération concernant au moins 40% de la surface de la zone, ou destinée à son achèvement. Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans la zone 1AUHb, dans laquelle les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les constructions et installations destinées :
 - au commerce, **à condition** que celui-ci réponde aux besoins de la vie courante de la population.
 - aux bureaux, **à condition** que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations,

odeurs...).

- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- Toutefois, lorsque une opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 5 m.
- Par rapport aux voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité, comptée depuis l'alignement, d'une profondeur de 20 m. Toutefois, dans la zone 1AUHa, cette profondeur est portée à 24 m.
- Au-delà de cette bande de constructibilité, seules les annexes sont autorisées.
- Les autres voies et emprises publiques ne génèrent pas de bande de constructibilité et toute construction doit respecter une distance minimum de celles-ci, égale à sa demi-hauteur totale hors tout, sans pouvoir être inférieure à 1m.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Lorsqu'il existe juxtant la limite latérale un mur pignon appartenant à une construction principale, la construction doit être implantée sur cette limite.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Les constructions autorisées à l'article 6 peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines dont le rebord extérieur du bassin doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport à ces limites.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes :
 - Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
 - Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, ne doit pas excéder :
 - 30% le secteur 1AUHa
 - 25% le secteur 1AUHb
 - 25% le secteur 1AUHc
 - 30% le secteur 1AUHd
 - 20% le secteur 1AUHe.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de 50% d'emprise supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise autorisée), peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le nombre de niveaux fixé ci-dessous à concurrence des hauteurs calculées du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit :
 - R+2 à concurrence de 9 m, dans le secteur 1AUHa
 - R+1 à concurrence de 6 m, dans le secteur 1AUHb
 - R+2 à concurrence de 9 m, dans le secteur 1AUHc
 - R+3 à concurrence de 12 m, dans le secteur 1AUHd
 - R+0 à concurrence de 3 m, dans le secteur 1AUHe.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

10.2 Dispositions particulières :

- Dans la zone 1AUHa un niveau supplémentaire peut être autorisé ponctuellement à l'angle de deux rues.
- Un dépassement de la hauteur admise dans cet article peut être autorisé, à concurrence de 2 m maximum, pour prendre en compte les prescriptions du PPR inondation concernant l'implantation altimétrique du premier niveau habitable.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque l'annexe jouxte une limite séparative.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.

- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,
 - le retrait entre l'alignement et la construction doit être aménagé en espace vert planté,
 - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Le Coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à :
 - 0.8 dans le secteur 1AUHa
 - 0.4 dans le secteur 1AUHb
 - 0.5 dans le secteur 1AUHc
 - 0.8 dans le secteur 1AUHd
 - 0.4 dans le secteur 1AUHe.
- Ce COS n'est toutefois pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure de toute nature.

Chapitre 7

Dispositions applicables à la zone 1AUM

1AUM Cette zone est située Boulevard Saint-Symphorien.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1, **à condition** :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc.),
 - la qualité du paysage environnant,
 - la mise en valeur du Boulevard Saint-Symphorien,
 - les vues lointaines depuis l'A31,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site, et notamment les zones naturelles de l'île Saint-Symphorien.
- Les constructions et installations destinées :
 - au commerce, **à condition** que celui-ci réponde aux besoins de la vie courante de la population.
- Les constructions et installations destinées :
 - aux bureaux,
 - à l'artisanat,

à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère mixte (activité et habitat) de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- Toutefois, lorsque une opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsqu'il existe jouxtant la limite latérale un mur pignon appartenant à une construction principale, la construction doit être implantée sur cette limite.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.
- le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes :

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de 50% d'emprise supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise autorisée), peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au dessus du rez-de-chaussée (R+2), à concurrence de 9 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Un seul niveau de comble est autorisé.

10.2 Dispositions particulières :

- Un dépassement de la hauteur admise ci-dessus peut être autorisé, à concurrence de 2 m maximum, pour prendre en compte les prescriptions du PPR inondation concernant l'implantation altimétrique du premier niveau habitable.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, lorsque l'annexe jouxte une limite séparative.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.

- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

11.3 Clôtures :

- Les clôtures doivent être végétales ou de définition compatible avec le caractère des clôtures existantes sur les parcelles voisines.
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,
 - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Le Coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0.6.
- Ce COS n'est toutefois pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure de toute nature.

Chapitre 8

Dispositions applicables à la zone 2AU

2AU Cette zone se situe sur trois sites distincts : le premier à l'ouest du cimetière, le deuxième entre la rue du Général de Gaulle et la rue du Général Hirschauer, le troisième dans le prolongement de la rue des Coteaux.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **à condition** de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

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

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant.

ARTICLE 9 Emprise au sol

- Néant.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

- Néant.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Néant.

Chapitre 9

Dispositions applicables à la zone N

- N** Cette zone occupe toutes les franges de l'île Saint-Symphorien ainsi que les pentes du Mont Saint-Quentin. Elle comporte quatre secteurs N1, N2, N3 et NHa de réglementation différente.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :
 - des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2,
 - de la confortation, l'amélioration, la mise au norme et l'extension mineure des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

Dans les secteurs N1 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **à condition**:
 - de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou forestier du site,
 - d'être de faible ampleur et de faible rayonnement,
 - de ne pas générer de stationnement de plus de cinq véhicules.
- Les constructions et installations de toute nature **à condition** qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel ou forestier.
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, **à condition** qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.

Dans les secteurs N2 :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire, à condition qu'elles soient situées sur le domaine public ferroviaire.
- Les constructions et installations liées à des équipements, sportifs ou de loisirs, de plein air.

Dans les secteurs N3 :

- Sont en outre admises les constructions et installations liées à des équipements sportifs ou de loisirs.

Dans le secteur NHa :

- Sont autorisés les parkings de surface liés aux constructions autorisées dans la zone 1AUHa, sous réserve que les aménagements soient pratiqués au niveau du terrain naturel et qu'ils ne conduisent pas à une imperméabilisation du sol.

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article, situées dans la partie grisée des documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations.

2.2 Dispositions particulières :

- Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

ARTICLE 3 Accès et voirie**3.1 Accès**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées. Elles doivent néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 9 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**4.1 Eau potable**

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

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Autres réseaux

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

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

6.2 Dispositions particulières

Dans les secteurs N1 :

- Le long de l'Autoroute A31, les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul de 100 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les nouvelles constructions doivent respecter les conditions suivantes :
 - Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m.
 - Toutefois, par rapport aux constructions existantes sur la même unité foncière, toute nouvelle construction devra respecter une distance au moins égale aux 2/3 de sa hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit par rapport à toute autre construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 9 Emprise au sol

- Néant.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

- Néant.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Principe général

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.

ARTICLE 12 Stationnement

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Néant.

GRILLE DE PARKING

RÈGLES DE CONSTRUCTION DES PARCS DE STATIONNEMENT

CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

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

1. Stationnement automobile

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle et pour tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, sont du ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

1.1. Nombre de place de stationnement à construire

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

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

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface Hors Œuvre Nette des constructions (SHON).

TYPE DE CONSTRUCTION		Nombre de places
Logements		
- Studio – F1		1
- F2		1,2
- F3		1,4
- F4		1,6
- F5		1,8
- F6 et plus et individuel		2
- foyer et résidence personnes âgées	• pour une chambre	0,2
- foyer et résidence pour étudiants	• pour une chambre	0,5
Bureaux et locaux professionnels		
- surface ouverte au public	• pour 20 m2	1
- surface non ouverte au public	• pour 40 m2	1
Commerces		
- Surface de vente ≤ 100 m2	• Par tranche de 25 m2 de surface de vente	1
- Surface de vente > 100 m2	• Par tranche de 100 m2 de surface de vente	5
Etablissements recevant du public		
- hôtel	• pour une chambre	1,2
- restaurant	• par tranche de 10 m2 de salle à manger	1
- salle de spectacle, établissement de nuit, cinéma	• pour 5 places assises	1
- établissements hospitaliers	• pour 2 lits	1
Etablissements industriels, artisanaux et de dépôt		
- établissements industriels et artisanaux	• pour 80 M2	1
- activité de dépôt ou entrepôt	• pour 200 m2	1

1.2. Localisation des parkings à construire

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

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 1.3 doivent être utilisées.

1.3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.2

1.3.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

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

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

1.3.2. Les solutions de remplacement

1.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

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

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

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

1.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

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

Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R.421-6-1 du Code de l'urbanisme).

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

1.3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la réglementation stationnement par versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

La participation de base est prévue par *la décision du conseil municipal* pris en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, sont du ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

2.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera exigé la création de garage(s) à vélos commun(s) (local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé).

La surface totale de ce(s) garage(s) est à dimensionner dans les conditions suivantes :
1 m² de garage x nombre de logements.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

2.2. Pour les opérations à usage autre que d'habitation

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement, d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SHON.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. (V de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIES ET OUVRAGES PUBLICS			
N°	Bénéficiaire	Désignation des opération	Surface
1 .1	ETAT	Elargissement de l'autoroute A31	(épaisseur du trait)*
3.1	COMMUNE	Elargissement de la rue du Général Hirschauer	(épaisseur du trait)*
3.2	COMMUNE	Liaison deux roues de la RD de Scy à la zone 2AU	410 m2
3.3	COMMUNE	Accès à la zone 1AUHe	34 m2
3.4	COMMUNE	Prolongement de la rue sous les Chenêts	248 m2
3.6	COMMUNE	Elargissement de la rue du Général De Gaulle	185 m2
3.7	COMMUNE	Elargissement de la rue de l'Eglise	47 m2
3.10	COMMUNE	Liaison piétons/deux roues de l'A31 à la Promenade du Site	350 m2
3.11	COMMUNE	Elargissement du boulevard Saint Symphorien	604 m2
3.12	COMMUNE	Elargissement de la rue du Kayak	308 m2
3.13	COMMUNE	Elargissement de la rue des Pépinières	(épaisseur du trait)*
3.14	COMMUNE	Elargissement du chemin situé dans le prolongement nord de la rue du Docteur Barthélémy	454 m2

* Ces surfaces n'ont pas pu être calculées : elles correspondent à l'épaisseur d'un trait.

PROGRAMMES DE LOGEMENTS DEFINIS

Au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

(ancien article L.123-2 b du C.U.)

- Emplacement réservé pour mixité sociale -

n°	Zone	Localisation	Surface	Nature du programme	Programme minimum*	
					Nombre de logements	Surface de plancher m2
1	UA	Rue du Lavoir	18a 34ca environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	18	1 440
2	1AUHd	Rue de la Tuilerie	87a environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	15	1200

Programme minimum* : Les conditions sont cumulatives ; le programme minimum doit compter au moins « x » logements représentant au moins « x » m2 de surface de plancher.