

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.

⇒ *DANS LES SECTEURS UA, UB ET UC :*

- Le commerce de gros,
- Les industries,
- Les entrepôts.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *POUR RAPPEL :*

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les constructions nouvelles auront une surface de plancher maximale de 20 m² par unité foncière.

Dans les espaces couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (secteurs « Centre », « Sud », « Centralité communale et château », « Centralité commerciale » et « le Grand Rau ») sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

⇒ *DANS LES SECTEURS UA ET UB :*

Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *DANS LE SECTEUR UC :*

Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail et de bureau dans la limite de 100 m² de surface de plancher et de 3,5 m de hauteur.

Sont autorisées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (électricité, ...).

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition que la surface de vente ou d'accueil de la clientèle soit supérieure à 300 m² d'un seul tenant :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Sont autorisées les extensions des logements et la construction d'annexes sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.

⇒ *DANS LES SECTEURS UA, UB ET UC :*

- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

⇒ *DANS LE SECTEUR UC :*

- Les installations classées.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

⇒ *DANS LES SECTEURS UA ET UB :*

Sont autorisées les installations classées (ICPE) à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les dépôts de véhicules et de matériaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

A.5 Changement de destination

Le changement de destination des locaux commerciaux en logements est autorisé dans le respect des dispositions du PPRI.

A.6 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements sur le document graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de logements locatifs sociaux (LLS) et une proportion de logements d'une taille minimale au titre de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme (arrondi à l'entier le plus proche) :

Sous-secteurs concernés	Pourcentage minimum de logements sociaux- (L 151-15 du CU)	Part minimale de taille de logements (L 151-14 du CU)
OAP secteur « centralité communale et château » sous-secteur 1	100 % de logements locatifs sociaux	/
OAP secteur « centralité communale et château » sous-secteur 2	30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements prêt social location-accession	/
OAP secteur « centralité commerciale »	30 % de logements locatifs sociaux	/
OAP « Densification » sous-secteur Est	/	50 % de T4 minimum

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

⇨ *POUR RAPPEL :*

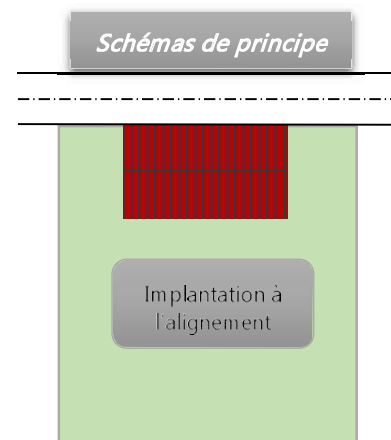
Dans les espaces couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (secteurs « Centre », « Sud », « Centralité communale et château », « Centralité commerciale » et « le Grand Rau ») sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

⇨ *DANS LE SECTEURS UA :*

Toute construction nouvelle, à l'exception des piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer excepté dans les cas suivants :

- Pour assurer la compatibilité avec les OAP,
- Le long de la rue Jean Jaurès, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 3 m de l'emprise de la voie,
- Le long de la voie ferrée, toutes les constructions seront implantées à 25 mètres minimum de l'emprise de la voie,
- Pour répondre à des exigences de sécurité, pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs,
- Pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- Lorsqu'une parcelle est comprise entre 2 voies, ou à l'angle de 2 voies, et en respectant les règles de sécurité,
- Dans le cas d'opérations intégrant plusieurs unités foncières contiguës, pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative,

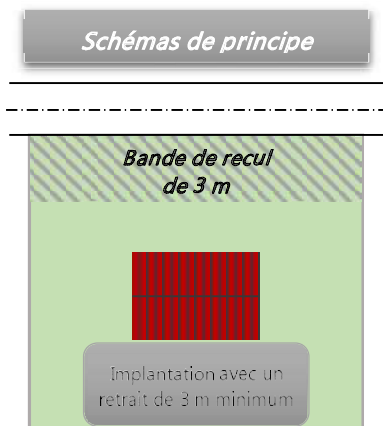


- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,
- Pour les opérations qui présentent une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elles permettent soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

⇒ **DANS LES SECTEURS UB ET UC :**

Le long des voies énumérées ci-après, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- RD 820 : 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat, 25 m de l'axe pour les autres constructions,
- Rue d'Andorre, avenue des Pyrénées, RD 56, RD 68 : 6 m de l'axe pour toutes les constructions,
- RD 4 : 25 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat, 20 m de l'axe pour les autres constructions,
- Autres voies : 3 m de l'emprise pour toutes les constructions,
- Pour la voie ferrée : 25 mètres de l'emprise pour toutes les constructions.



⇒ **DANS LE SECTEUR UE :**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- En bordure de la RD 820 :
 - 25 mètres minimum de l'axe pour toutes les constructions,
 - pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 20 m,
- En bordure de la bretelle d'accès à la RD 820 :
 - 10 mètres minimum de l'axe pour toutes les constructions,
- Chemin des Molles, rue de la Bruyère et autres voies :
 - 6 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.
- Pour la voie ferrée :
 - 25 mètres de l'emprise pour toutes les constructions.

Des implantations différentes pourront être admises :

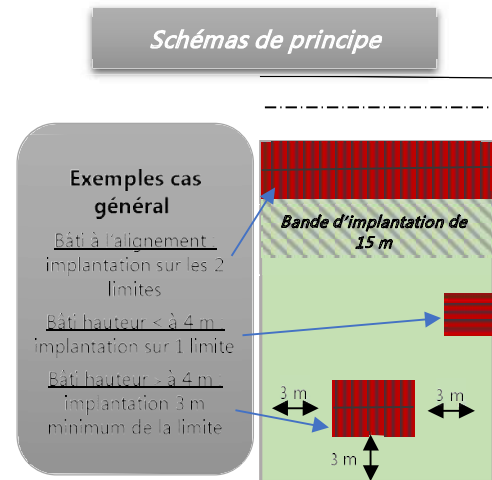
- Pour l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

⇒ **DANS LE SECTEUR UA :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

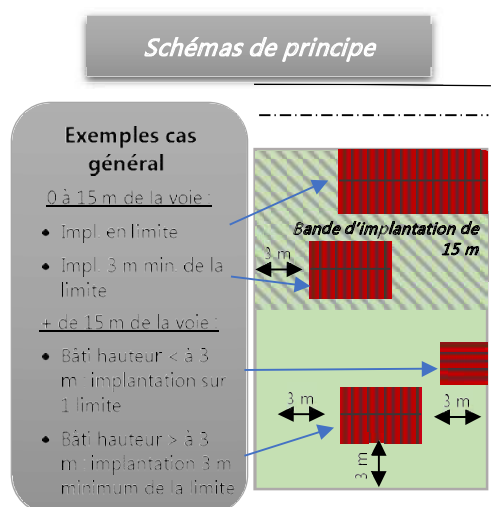
- Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, compté à partir de l'alignement ou des retraits : d'une limite latérale à l'autre.
- Au-delà de la bande des 15 mètres par rapport à l'emprise publique :
 - soit en limite séparative (latérale ou postérieure) avec une hauteur totale maximale de 4 mètres sur la dite limite,
 - soit à une distance de la limite séparative (latérale ou postérieure) au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - Pour les parcelles d'angle et suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est concerné dans le secteur concerné,
 - Lorsque la parcelle a une façade sur rue de plus de 15 m, dans ce cas la construction pourra être accolée à une seule limite et la distance de la construction par rapport à l'autre limite sera au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.
 - Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
 - Les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.



⇒ **DANS LES SECTEURS UB ET UC :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Dans une bande de 15 m par rapport à l'emprise publique :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 15 m par rapport à l'emprise publique et en limite séparative arrière :
 - soit en limites séparatives (latérale ou postérieure), à condition que la hauteur totale du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,00 mètres,



- soit à une distance des limites séparatives (latérale ou postérieure) de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives latérales ou postérieures (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- A une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres,
- Avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à ces limites, lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation. Ce recul sera traité en espace de pleine terre.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :* non règlementé

⇒ *DANS LES SECTEURS UB, UC ET UE :*

La distance entre tous points de deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres.

Des implantations entre 2 et 4 mètres sont possibles pour les piscines, les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

B.1.b Hauteur des constructions

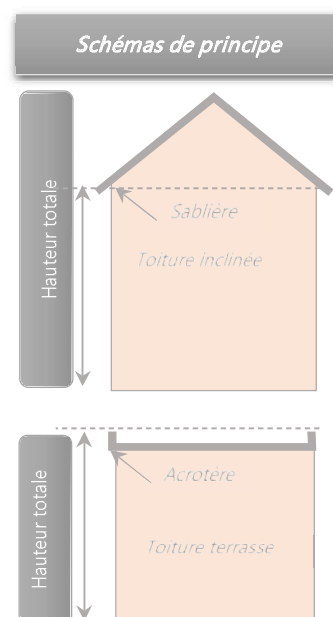
⇒ **RAPPEL :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les installations et équipements techniques ne sont pas soumis aux règles de hauteur.



⇒ **DANS LES SECTEURS UA, ET UE :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres, excepté ans le secteur soumis à l'OAP « densification – sous-secteur 2 » où la hauteur des constructions nouvelles n'excèdera pas R+1 (rez-de-chaussée surmonté d'un étage).

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par des activités.

⇒ **DANS LE SECTEUR UB ET UC :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres., excepté dans le périmètre couvert par l'OAP « centralité commerciale » où la hauteur maximale peut atteindre 9 mètres.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ **POUR RAPPEL :**

Dans les espaces couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (secteurs « Centre », « Sud », « Centralité communale et château », « Centralité commerciale » et « le Grand Rau ») sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

⇒ **DANS LE SECTEUR UA :**

Non règlementé.

⇒ **DANS LE SECTEUR UB ET UE :**

Hors des espaces soumis à des dispositions relatives à la densité dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

⇒ **DANS LE SECTEUR UC :**

Hors des espaces soumis à des dispositions relatives à la densité dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de respect 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.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Teintes, couleurs et matériaux :**

⇒ **DANS LE SECTEUR UA :**

Les couleurs et les matériaux seront issus de la palette des couleurs de la ville (article 7 des dispositions générales).

Les teintes non « minérales » en façade sont interdites.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être en bois.

⇒ **DANS LES SECTEURS UB ET UC :**

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher pourront être réalisées en bois.

⇒ **DANS LE SECTEUR UE :**

Les bâtiments à usage de bureaux devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

→ **Toitures :**

⇨ *DANS LE SECTEUR UA :*

Les toitures devront être en tuiles de type « canal ». Les débords de toit seront sur voliges et chevrons, sans planche de rive.

La pente sera de 30 à 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon. Les gouttières seront en zinc avec possibilité d'être en aluminium ou cuivre après accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant ou de réfection d'une couverture, celle-ci devra être du même matériau ou matériau similaire que celui de la couverture existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parties vitrées en toiture (fenêtres, panneaux solaires ou photovoltaïques, vérandas, etc...).

⇨ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente comprise entre 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parties vitrées en toiture (fenêtres, panneaux solaires ou photovoltaïques, vérandas, etc...) et les constructions légères (abris de jardin...).

Les toits-terrasses sont autorisés pour les constructions nouvelles.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture de l'extension sera en harmonie avec celui du bâtiment existant.

⇨ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont préconisées.

Pour les autres types de toiture, elles auront une pente maximum de 35 %.

→ **Façades :**

⇨ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

⇨ *DANS LE SECTEUR UA :*

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées. Le sablage est à proscrire et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Dans le secteur soumis à l'OAP « Centralité communale et château », conformément aux dispositions figurant dans l'OAP un front bâti sera constitué en bordure de la place publique et les façades feront l'objet d'un traitement qualitatif assurant l'harmonie entre les 2 façades à créer sur la place selon les principes suivants :

- Les façades des étages seront en parement brique de teinte « rouge orangé »,
- Les ouvertures des étages seront plus hautes que larges, le format 0,80 par 1,75 est à privilégier,
- Les ouvertures du rez-de-chaussée seront plus larges que hautes et seront rythmées en arcature, la largeur de 4,5 m par ouverture est à privilégier.

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

Les extensions devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les façades face à la RD 820 ne devront pas être en pignon, être particulièrement soignées et comporter l'enseignes de l'activité sur la façade, sans dépassement du plan de la façade.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

Cet aménagement fera partie intégrante de la demande de permis de construire.

→ **Ouvertures :**

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement d'une construction existante, les ouvertures pourront être sensiblement identiques à celles existantes.

Les encadrements seront en brique pleine masse (brique possédant des faces planes, sans relief) ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (pas de blanc), ou encore par un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront de préférence en bois peint (pas de lasure).

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).

→ **Clôtures :**

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Le schéma de la clôture sera intégré à la demande de permis de construire.

⇒ *DANS LES SECTEURS UA, UB ET UC :*

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et le caractère du bâti de la rue ou de la place.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre le long des voies à grande circulation (cf. voies affectées par l'arrêté départemental de classement sonore des infrastructures terrestres de transport) et 1,50 mètre sur les autres voies.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- Sur voie publique : Elles ne devront pas dépasser 2 m, et seront constituées d'une grille de couleur verte, avec ou sans mur enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, doublée d'une haie végétale d'essences locales mélangées.
- En limites séparatives : Elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage de 2 mètres maximum.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Dans les zones inondables, les plantations sont assujetties aux prescriptions du PPRI joint en annexe.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements en conformité avec les prescriptions des PPR.

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N (agricole et naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

En bord de la RD 820, hors des espaces couverts par les OAP : une bande de 20 mètres minimum, mesurée à compter de l'alignement, sera engazonnée et plantée. Toute autre utilisation du sol sera interdite.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Sur chaque unité foncière privative : 20 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU devront être préservés, valorisés et ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et seront remplacés par des plantations de même nature.

B.4 Stationnement

⇒ *REGLE GENERALE APPLICABLE DANS TOUS LES SECTEURS :*

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

⇒ **DANS LE SECTEUR UA :**

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

Destination	Sous-destination	Véhicules motorisés	Vélos
Habitation (par logement créé)	Logement	1 pl / tranche de 40 m ² de SP	A partir de 5 lgt : 3 % SP
	Logement locatif social	1 pl / lgt	A partir de 5 lgt : 3 % SP
	Hébergement personnes âgées	1 pl pour 3 lgt	NR
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Restauration	1 pl / tranche de 20 m ² de SP	1 % SP
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 pl / ch	1 % SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non règlementé		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP

Pl = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non règlementé / Ch = chambre

⇒ **DANS LES SECTEURS UB ET UC :**

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

Destination	Sous-destination	Véhicules motorisés	Vélos
Habitation (par logement créé)	1 à 4 logements nouveaux	1 pl / tranche de 60 m ² de SP	NR
	A partir de 5 logements nouveaux	1 pl / tranche de 60 m ² de SP 0.5 pl / lgt sur les espaces collectifs	A partir de 5 lgt : 3 % SP
	Logement locatif social	1 pl / lgt	A partir de 5 lgt : 3 % SP
	Hébergement personnes âgées	1 pl pour 3 lgt	NR
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Restauration	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 pl / ch	1 % SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non règlementé		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 pl / tranche de 40 m ² de SP	1 % SP

PI = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non règlementé / Ch = chambre

⇒ **DANS LE SECTEUR UE :**

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

Destination	Sous-destination	Véhicules motorisés	Vélos
Commerce et activité de service	Artisanat, commerce de détail et commerce de gros	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Restauration	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pl / tranche de 50 m ² de SP	1 % SP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau/Industrie/Entrepôt	1 pl / tranche de 40 m ² de SP	1 % SP

PI = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non règlementé / Ch = chambre

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune (voie privée qui dessert plusieurs logements), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A partir de deux logements desservis, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- Dans le cas de la desserte de 2 à 6 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 4 mètres de chaussée, dont 1.40 mètres minimum sans obstacles accessible aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de la desserte de 7 logements et plus, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 5 mètres de chaussée, dont 1.40 mètres minimum sans obstacles accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

⇒ *DANS LE SECTEUR Ub :*

Les parcelles riveraines de la RD 68, seront desservies par une autre voie ouverte à la circulation, pour des raisons de sécurité.

Un seul accès est autorisé sur l'avenue François Lachambre.

⇒ *DANS LE SECTEUR Uc :*

Lorsqu'un terrain est desservi par une autre voie que la rue d'Andorre, l'accès se fera obligatoirement par cette autre voie. Dans le cas contraire, l'accès groupé avec les accès des parcelles voisines sera recherché.

C.1.b Voiries :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

A partir de 3 logements desservis les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.
Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante.
Elles devront comporter une emprise totale de voirie de sept mètres (7.00 m) comprenant au moins : une chaussée à double sens d'une largeur minimale de cinq mètres (5.00 m), un trottoir de 1.40 m et 0,60 sur l'autre côté (protection « chasse roue »).
- En cas de stationnement intégré à ces voies, l'emprise totale sera majorée de :
 - deux mètres vingt (2.20m) pour du stationnement longitudinal.
 - cinq mètres cinquante (5.50m) en cas de stationnement en bataille.
- Les autres voies de desserte des opérations devront permettre un bouclage du projet avec, dès lors que la configuration foncière le permet, au minimum deux accès sur deux voies différentes. En fonction de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet, pour des questions de sécurité publique, les voies nouvelles pourront être soit à double sens soit en sens unique. Leurs caractéristiques minimales seront :
 - Pour les voies en sens unique : une emprise totale de sept mètres soixante (7.60 m) comprenant au moins : quatre mètres de chaussée (4.00 m), sur un côté un stationnement longitudinal de 2.20 m de large et un trottoir de 1.40 m;
 - Pour les voies à double sens : une emprise totale de huit mètres (8.00 m) comprenant au moins : cinq mètres de chaussée et deux trottoirs de 1.40 m, ou neuf mètres cinquante d'emprise totale (9.50 m) en cas de stationnement longitudinal.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Pour les voies existantes incluses dans un plan d'ensemble, des largeurs minimales différentes pourront être autorisées en fonction des caractéristiques du site.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les voies en impasse ne seront réalisées que si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de voies publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

- Pour les voies à double sens de circulation :
 - largeur de chaussée : 7 mètres minimum,
 - largeur de plateforme : 12 mètres minimum.

- Pour les voies à sens unique :
 - largeur de chaussée : 5 mètres minimum,
 - largeur de plateforme : 8 mètres minimum.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Toute construction ou installation ne doit rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles non domestiques ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux de la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

C.2.d Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.

Dans les opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement réalisés en souterrain.