

TITRE II

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS UB

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ub

Le secteur d'extension **Ub** comprend les sous-secteurs : **Uba** et **Ubb**, (destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat), **Ube** (équipements), **Ubl** (équipements sportifs et de loisirs), **Ubs** (équipements de santé) et **Ubv** (équipements des gens du voyage).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux. Les espaces verts figurant aux orientations d'aménagement sont inconstructibles à l'exception d'installations nécessaires à la découverte des sites.

Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire. En particulier, l'application des chiffres de densité figurant dans les Orientations d'Aménagement est précisée dans le chapitre Définitions des Dispositions générales du présent Règlement et s'applique pour chaque projet.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR Ub - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. - L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les constructions destinées à abriter ces activités
- Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs en dehors du secteur **Ubv**.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
6. L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
7. Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 mètres de hauteur au faitage.
8. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.
9. En sous-secteurs **Ube**, **Ubl**, **Ubs** et **Ubv** :
Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ub2 et notamment les abris de jardin.

SECTEUR Ub - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Les installations classées sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
2. Chaque projet concerné par une densité* affichée dans les Orientations d'aménagement du PLU devra respecter le nombre de logement à l'hectare qui y est affiché.
3. Toute opération de 5 logements ou plus devra comporter un minimum 20 % de logements locatifs sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...). En outre, il est précisé qu'un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction devra être affecté au logement locatif social.
4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
5. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.
6. En sous-secteurs **Ube, Ubl, Ubs et Ubv** :
Les constructions nécessaires au bon fonctionnement du secteur, sous réserve de leur insertion dans le paysage.
7. En sous-secteur **Ubv** :
Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'un terrain familial ou d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

SECTEUR Ub – ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répurgation de faire demi-tour.

SECTEUR Ub – ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent au pourcentage défini dans le tableau ci-dessous de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement.

Sous-secteur	Coefficient d'imperméabilisation maximal
Uba	60%
Ubb	60%
Ube	75%
Ubl	60%
Ubs	90%
Ubv	100%

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Nota : Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'annexe assainissement prévoit que les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR Ub - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

SECTEUR Ub - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:****En sous-secteur Uba :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur, ou respecter un recul maximal de 10 mètres sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

Les constructions en deuxième rideau sont autorisées et devront respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement.

En sous-secteur Ubb :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

2. Espaces verts et cheminements doux *:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des espaces verts et cheminements doux* ou respecter un recul maximal de 3 mètres sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

3. En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (postérieurement à l'approbation du P.L.U.) ou pour le respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie aux abords du projet, l'implantation des constructions peut être imposée :
- pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
 - pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
 - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment
 - l'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - pour l'extension de construction
 - pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
 - dans ce cas l'article 6 s'applique au seul coté d'accès principal du terrain.
 - pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter en limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
4. Les abris de jardin devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement.

SECTEUR Ub - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après sont applicables à toutes les constructions.

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants..
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de celles-ci.
3. Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

SECTEUR Ub - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions (hors dépendances) non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les dépendances à l'habitation principale.

Cette implantation n'est pas réglementée en secteur Ube.

SECTEUR Ub - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder :

SOUS-SECTEURS	C.E.S. en %
Uba	100 %
Ubb	70 %

Les règles énoncées ci-dessus pourront être augmentées jusqu'à 20% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation lorsque le pétitionnaire pourra justifier que son projet répond aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012. A ce titre, dans l'attente de la parution des textes réglementaires déterminant les critères applicables pour répondre aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012, le pétitionnaire devra justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient Besoin Bioclimatique (BBio) et un coefficient d'énergie primaire (CEP) inférieurs de 10% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

SECTEUR Ub - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteurs Uba et Ubb :

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, à l'acrotère et en hauteur maximale est fixée comme suit :

SOUS-SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTÈRE	HAUTEUR MAXIMALE
Uba et Ubb	6,5 m	7 m	11,5 m

Les règles énoncées ci-dessus pourront être augmentées jusqu'à 20% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation lorsque le pétitionnaire pourra justifier que son projet répond aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012. A ce titre, dans l'attente de la parution des textes réglementaires déterminant les critères applicables pour répondre aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012, le pétitionnaire devra justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient Besoin Bioclimatique (BBio) et un coefficient d'énergie primaire (CEP) inférieurs de 10% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

2. Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîçage avec celles des constructions voisines.
3. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement des hauteurs* pour :
 - a) assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 - b) permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
 - c) permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
4. La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Le niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.
5. Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 mètres des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment.
Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.
6. La hauteur maximale des éoliennes ne devra pas dépasser 12 mètres à compter du terrain naturel.

SECTEUR Ub – ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et superstructures tels que : cheminées, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation; locaux techniques.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Clôtures :**

Les conifères et lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Les clôtures végétales ou non° de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

Clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts :

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou en parpaings enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive variée.

Clôtures le long des cheminements doux :

- **Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives » ;**
- **Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts ».**

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres y compris mur de soutènement sont constituées de grillage (vert, noir ou gris anthracite) établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre de haut maximum, ou de murs maçonnés enduits, ou de moellons, ou de palissades et doublées facultativement d'une haie végétale.

Clôtures donnant sur une zone A ou N :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'une haie végétale (secondée ou non d'un grillage) sont autorisées.

• Locaux et équipements techniques :

- Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.
- Les locaux techniques sont intégrés au bâti principal.

• Bâtiments anciens remarquables

Des mesures de protections du caractère patrimonial des bâtiments anciens remarquables figurent dans l'Annexe 6 du présent Règlement.

SECTEUR Ub - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**• Dispositions générales en matière de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

• En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	
. Collectifs	1,5 place de stationnement de véhicule par logement créé. De plus, un nombre de places visiteurs pourra être imposé en fonction du programme. 1,5 emplacement deux roues par logement créé.
. Maisons d'habitation	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 2 emplacements deux roues par logement créé.
. Lotissements et groupe d'habitation	Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée de véhicule pour 3 logements.
Résidences communautaires *	1 place de stationnement de véhicule pour 3 logements ou 3 chambres créés. 1 emplacement deux roues pour 2 logements ou 2 chambres créés.
Etablissements gérontologiques *	1 place de stationnement de véhicule pour 6 chambres ou 6 logements créés. 1 emplacement deux-roues pour 6 chambres ou 6 logements créés.
Equipements d'enseignement	2 places de stationnement de véhicule par salle de classe créée plus 4 places supplémentaires par projet. 3 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du 1 ^{er} degré. 6 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du second degré.
Commerces y compris les services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² . 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
Etablissements hospitaliers	1 place de stationnement de véhicule pour 6 lits créés. Un emplacement deux roues par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher. créées.
Activités industrielles et artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).</u>

*Les obligations en matière de stationnement pour les résidences séniors doivent répondre à celles imposées aux établissements gérontologiques.

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher.* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, et pour les collectifs quelle qu'en soit la surface, un local couvert devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule sera à privilégier. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existants pour cette mutualisation. Un complément peut toutefois être exigé.
4. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette*, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher * existant avant le commencement des travaux.

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans toute opération de plus de 100 logements et dans les projets (hors habitat) de plus de 1 hectare.

SECTEUR Ub - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. 30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées.
4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR Ub - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet