

Chapitre IX – Dispositions applicables en AU1, AU1a, AU2 et AU3

Caractère des zones

Les zones AU1, AU2, AU3 sont destinées au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et pour les équipements. Dans ces zones, l'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (Z.A.C., lotissements, ensembles d'habitations).

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

- **La zone AU1** correspond aux sites de développement non concernés par des opérations de Zone d'Aménagement Concerté.
Elle comprend **un secteur AU1a**, qui couvre les sites localisés en bordure de l'agglomération ou de proximité des parties centrales des hameaux, et pour lequel sont prévues des règles particulières permettant des densités bâties plus élevées.
- **La zone AU2** correspond aux sites de développement compris dans le périmètre de la ZAC Bas Pays
- **La zone AU3** correspond aux sites de développement compris dans le périmètre de la ZAC Multisites quartiers Est (secteur n°6 à Tempé et secteur n°8 à St Hilaire).

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à la fois à la zone AU1, à la zone AU2 et à la zone AU3, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole, d'exploitation forestière ou à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation

- Les occupations et utilisations du sol sont admises aux conditions suivantes :
 - les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le schéma communal d'assainissement en vigueur) existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - les opérations d'aménagement et/ou de constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
 - les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
 - les projets d'opérations d'aménagement destinées à la construction, réalisées en une ou plusieurs tranches, doivent porter à minima sur l'ensemble de l'unité foncière concernée,
 - les constructions à destination d'habitat ou d'activités doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble réalisée ou en cours de réalisation Cette condition ne s'applique pas en cas d'extension, de changement de destination ou de création d'annexe d'une construction existante.

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur

- **En AU1 et AU1a uniquement**, les opérations et constructions qui visent la réalisation de programmes de logements d'une taille supérieure ou égale à 8 logements, ou à 8 lots destinés à l'habitation, ou à 800 m² de surface de plancher destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale tel que défini à l'article 4 G/ des Dispositions générales du Règlement.
 Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés.

- Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,

- Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.
 - d'être nécessaires à l'aménagement de la liaison RD820/RD959, ainsi qu'aux raccordements aux voies existantes, rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement, aux mises en dépôts temporaires et définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m, et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre compté entre bordures de trottoir.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de logements ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.
- dans le cas de voies en sens unique, avec une largeur minimale de chaussée de 3.5m et une largeur minimale de plateforme de 5m.
- en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, dans le périmètre des ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Pour les voies à un seul sens de circulation créées dans ces secteurs, une largeur d'emprise de 5 mètres minimum et de 3,5 mètres de chaussée pourra être admise.

3 – Cheminements piétons et cycles

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles:

- soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte,
- soit par des cheminements spécifiques.

Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et aux piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

101 Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Pour les opérations représentant 3 logements ou plus, un réseau de collecte devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

102 Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

b) Eaux pluviales

103 Dispositions applicables en zones AU1, AU1a et AU3


104 Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :


- pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
- pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

105 Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

Dispositions applicables en zone AU2

 Pour les secteurs dont les eaux pluviales sont collectées vers les ouvrages de la ZAC Bas-Pays, les débits de fuite seront déterminés conformément aux prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau et du cahier des charges établi par l'aménageur

 Pour les autres secteurs, les prescriptions qui s'appliquent sont celles prévues ci-avant pour les zones AU1, AU1a et AU3.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 100 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 25 mètres de la limite d'emprise limite d'emprise actuelle ou future de la voie,
 - 40 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie
- b) Recul minimal par rapport à l'axe de la RD 820, RD 999 et RD 927 :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 75 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 35 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- e) Par rapport aux voies internes des opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations :
 - **En AU1 et AU1a :**
Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
 - **En AU2, AU3 :**
Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies, à condition que soit respectée une distance minimale de 8 mètres entre la construction à implanter et la limite d'emprise opposée (situé en vis à vis) de la voie.
- f) Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux autres emprises publiques, existantes ou à créer :
Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies et emprises publiques.

2/ Des implantations différentes des paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- **En AU1a uniquement**, et sauf dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme, pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état.
- Pour les constructions implantées en bordure de voies ou emprises publiques créées dans le cadre des opérations de ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

- a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

Dans une bande de 17 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, ou bien de la limite de recul défini à l'article AU 6, les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

En AU1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur une seule limite séparative latérale.

En AU1a, AU2, AU3 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur une seule limite séparative latérale,
- soit en limites séparatives latérales dans les cas suivants :
 - dans le cadre d'opérations de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensemble d'habitations, pour les limites séparatives donnant sur les voies créées dans le cadre de ces opérations,
 - pour implanter ou étendre une construction en contiguïté avec une construction existante riveraine, lorsque celle-ci est déjà implantée sur la même limite séparative latérale.

^(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Dans une bande comprise entre 17 mètres et la limite de fond de terrain :

- Principe : les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport à la limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- Exceptions : l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée
 - . pour les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur^(*) n'excède pas 3 mètres,
 - . pour les constructions réalisées dans le périmètre des opérations de ZAC ou bien dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Principe :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures. La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée^(*), avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Exceptions :

- L'implantation des constructions en limites séparatives postérieures est autorisée
- . pour les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur^(*) n'excède pas 3 mètres,
 - . pour les constructions réalisées dans le périmètre des opérations de ZAC ou bien dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

Dans le cas de parcelles d'angle dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

Lorsque la limite séparative jouxte une zone d'activités économiques classée en Ux ou AUX au PLU (y compris les zones ou secteurs économiques à indice), les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

^(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zone AU1 et AU3 : dans le cas d'un terrain d'une superficie inférieure à 2.500 m² situé dans un "secteur à enjeux d'assainissement pluvial" délimité au Document Graphique, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure à 500 m².

Dans les zones AU1a et AU2 : non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions est définie comme suit :

en AU1 et AU1a :

- 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat individuel,
- 10 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat collectif, à usage d'hôtel, ou à usage d'établissement hospitalier ou de soins,
- 8 mètres pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux, y compris les équipements publics.

en AU2 et AU3 :

- 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat individuel,
- 12 mètres et 3 étages sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'hôtel,
- 12 mètres pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, y compris les équipements publics,

Toutefois, dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà ces hauteurs, celle-ci pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif, de bureaux ou de services publics, des toitures plates sont admises lorsqu'elles résultent d'un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

La hauteur du muret des clôtures en bordure de voirie ne devra pas excéder 1,50m.

Des hauteurs différentes pourront être admises en bordure des voies bruyantes.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les clôtures, portails, portillons et massifs de maçonneries devront être homogènes.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I..

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel :
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation collectif hors résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences séniors :
 - 1 place par logement inférieur à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement égal ou supérieur à 80 m² de surface de plancher
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, il est exigé 2 places par logement dont 1 annexée à la voirie.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salles de cours
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.
- Pour les établissements hospitaliers publics ou privés, dont ceux destinés aux personnes âgées dépendantes, et pour les résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences séniors :
1 place pour 2 chambres ou deux logements

Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, l'obligation minimale applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.
En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit par l'obtention 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,

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.
Cette exigence n'est pas requise dans les périmètres de la ZAC Bas Pays et de la ZAC Multisites quartiers Est dès lors qu'un espace vert à usage collectif, réalisé dans le cadre de ces ZAC, est accessible dans un rayon de moins de 300 mètres des limites du terrain d'opération.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.