



PLAN LOCAL D'URBANISME

Saint-Nicolas de-Port

Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération
du 15 décembre 2025, approuvant la
modification n°1 du P.L.U.

Le Maire, Luc Binsinger

Table des matières

ANNEXE 1 : ELEMENTS EXPLICATIFS DU CONTENU DU REGLEMENT DU P.L.U.	2
PREAMBULE.....	8
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	12
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	21
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	30
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	38
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	44
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	52
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	58
CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	59
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	63
CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	64

ANNEXE 1 : ELEMENTS EXPLICATIFS DU CONTENU DU REGLEMENT DU P.L.U.

**VOUS VOULEZ SAVOIR QUELLES SONT LES REGLES
DU P.L.U. APPLICABLES A UN TERRAIN**

Comment faut-il s'y prendre ?

- 1 - Reportez-vous au document graphique du P.L.U. (plan de zonage), et repérez, grâce aux lettres de la section cadastrale de référence et au numéro de la parcelle, dans quelle zone du P.L.U. le terrain se trouve.
- 2 - Toujours grâce au plan de zonage, vérifiez qu'il n'existe pas d'indications particulières reportées au plan de zonage sur le terrain en question (ex. : marge de recul, emplacement réservé, espace boisé classé ...).
- 3 - Reportez-vous au chapitre concernant la zone repérée et lisez attentivement **tous** les articles, en tenant compte des combinaisons à effectuer parfois entre plusieurs articles.
- 4 - Reportez-vous au plan de servitude d'utilité publique, annexé au P.L.U. (même technique que précédemment), puis à la liste des servitudes d'utilité publique indiquant le service administratif concerné, pour savoir s'il existe des prescriptions en ce domaine.
- 5 - N'oubliez pas :
 - que le terrain peut être inclus dans un lotissement et faire l'objet, de ce fait, de règles spécifiques annexées à l'autorisation de lotissement,
 - qu'il vous appartient de respecter les règles édictées par le Code civil pour garantir les droits de vos voisins et celles édictées par le Code de la construction et de l'habitation pour l'hygiène et la sécurité.

1. Principes généraux

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 13 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

➤ La structure générale du règlement

Le préambule « **Dispositions générales** » rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit.

L'article 3 de ce titre, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Le titre I « **Dispositions applicables aux zones urbaines**, le titre II « **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** », le titre III « **Dispositions applicables aux zones agricoles** » et le titre IV « **Dispositions applicables aux zones naturelles** » comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

➤ L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc cumulatives.

Exemple typique : article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et article 10 « Hauteur maximum des constructions ».

➤ Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur destination (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...).

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

➤ La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- **les servitudes d'utilité publique** : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières

Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les cartes d'aléas de risques naturels prévisibles, ...

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.

- **les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

- **les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.
- **les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées à posteriori, après contrôle de l'Administration.

Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

1. Quelques définitions

➤ Constructions légères et démontables

Sont admises au titre des abris de jardin, les constructions fermées et couvertes ainsi que les constructions non closes et couvertes de type pergola.

➤ Affouillement et exhaussement des sols : (article 2 du règlement de zone)

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

➤ Alignement : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Le recul d'une construction par rapport à une voie ou emprise publique est la distance mesurée perpendiculairement à celles-ci. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, les plus proches de la voie publique ou de l'emprise publique. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

➤ Limites séparatives : (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Le retrait d'une construction (L) par rapport aux limites séparatives, est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur (H) de la construction ($L \geq H/2$), cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite.

➤ Hauteur maximale (article 10)

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux)

Hauteur au faîtage :

La hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou clochers.

Hauteur à l'égout de toiture :

La hauteur à l'égout de toiture est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel avant travaux et le niveau le plus élevé de la façade

➤ **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R*112-2 modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

➤ **Espaces verts protégés**

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé. Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m² ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

Ces espaces seront préservés de toutes constructions (à l'exception de dépendances de dimensions mesurées et de piscines découvertes). Ils constituent ainsi les poumons verts du centre ville garant de la qualité de vie de ses habitants.

➤ **Emplacements réservés**

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition du meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.)

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

PREAMBULE

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Port.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et à risques « zones N ».

A ces zones, se superposent des périmètres **d'espaces verts protégés** figurant au plan graphique et assortis de prescriptions spéciales.

2.1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

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

Il s'agit des zones en partie ou en totalité urbanisées, réservées aux constructions d'habitations, de commerces, services et de bureaux ainsi qu'à leurs dépendances. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre I du présent règlement sont au chiffre de cinq :

- **la zone UA :**

La zone UA correspond au cœur de ville historique. Elle est caractérisée par des occupations mixtes (habitations, services, commerces, équipements, etc.) sous la forme d'un tissu urbain de morphologie médiévale dont les qualités doivent être préservées ou restaurées. Paysage urbain dense et minéral, les espaces verts résiduels, plutôt rares, sont également à protéger.

- **la zone UB :**

La zone UB correspond à la première couronne d'extension du cœur de ville, formé d'un tissu urbain mixte et davantage aéré que la zone UA. Elle est également dotée de qualités patrimoniales à préserver, et d'espaces verts nécessaires à l'oxygénation du centre-ville.

- **la zone UC :**

La zone UC correspond aux secteurs d'extension récents de la Commune, de caractéristiques diverses et à dominante pavillonnaire. La zone UC comprend trois sous-secteurs UCm, UCm1 et UCm2 correspondant aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque de d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel, toutes les dispositions constructives nécessaires doivent être prises pour préserver les constructions des conséquences des affaissements. :

- **Le sous secteur UCm** correspond aux zones exposées à un risque de type 2, dit risque moyen, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;
- **Le sous secteur UCm1** correspond aux zones exposées à un risque de type 1 bis, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;

- **Le sous secteur UCm 2** correspond aux zones exposées à un risque de type 1, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;
- **la zone UE :**

Cette zone englobe les grands sites d'équipements de la Commune. La zone UE comprend un sous-secteur UEi correspondant aux équipements situés sur la zone d'activité du Champy exposée au risque inondation.

- **la zone UX :**

Cette zone est destinée aux activités industrielles et commerciales. Elle couvre la zone du Champy en limite de Varangéville ainsi que la ZAC de la Croisette et le site dit des anciens Entrepôts Pétroliers de Nancy (EPN) situés en entrée de ville. La zone UX comprend un sous-secteur UXi correspondant à la zone d'activité du Champy, exposée au risque inondation et un sous secteur UXc, correspondant à une zone dédiée aux activités commerciales

2.2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- **La zone 1 AU**

Cette zone englobe les secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation pour une vocation à dominante habitat. Sont uniquement concernés les espaces situés au nord de l'autoroute A 33.

2.3 - LES ZONES AGRICOLES « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées. La zone A comprend un **sous-secteur Am** correspondant à une zone de type 2 « risque moyen », du périmètre de risques d'affaissement dus à la dissolution du sel institué par l'arrêté préfectoral en date du 19 mars 1991 au titre de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - LES ZONES NATURELLES ET A RISQUES FORT « zones N »

Sont classés en zone naturelle et à risques les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit en raison de leur exposition à

un risque naturel, tel qu'inondation ou affaissement, susceptible de représenter un danger pour la population et les biens.

Les zones naturelles et à risques sont ainsi divisée en trois sous-secteurs :

▪ **Sous-secteur Nm :**

Ce sous-secteur correspond à la zone de type 1 « *risque fort* », du périmètre de risques d'affaissement dus à la dissolution du sel institué par l'arrêté préfectoral en date du 19 mars 1991 au titre de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme. Il est marqué par les espaces naturels constitués de bosquets et de terres arables.

▪ **Sous-secteur Ni :**

Ce sous-secteur correspond à la zone de type 1 dite de « *Préservation* » du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 15 décembre 2010, traduisant un aléa inondation allant de « fort à très fort ». Mais il est aussi marqué par une dominante d'espaces naturels de qualité, tant d'un point de vue paysager qu'environnemental, structurés autour des cours d'eau : la plaine de la Meurthe, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2, la vallée du Petit Rhône. Quelques habitations antérieures au Plan de Prévention existent toutefois, notamment le long du Canal des Filatures, ainsi que des aménagements liés à l'activité industrielle (bassins de décantation du sel...)

▪ **Sous-secteur Nf :**

Cette zone couvre les espaces à caractère naturel et forestier de la Commune dont la qualité, en termes d'intérêt paysager et de richesse écologique des milieux, justifie leur protection. Ces espaces concernent notamment les coteaux du Haut d'Armont (anciens vergers) ainsi que le plateau du Vermois. Un secteur Nfm situé à l'ouest de la commune concerne la zone du bois de l'Ermitage correspond à un secteur boisé concerné par des risques forts d'affaissement liés à la dissolution du sel.

▪ **Sous secteur Nv**

Cette zone couvre les espaces de vergers à caractère naturel situés sur le secteur du Bois d'Armont.

Article 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 : Constructions non conformes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au cœur de ville historique. Elle est caractérisée par des occupations mixtes sous la forme d'un tissu urbain de morphologie médiévale dont les qualités doivent être préservées ou restaurées. Paysage urbain dense et minéral, les espaces verts résiduels, plutôt rares, sont également à protéger.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ou d'élevage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir;
- Le stationnement de caravanes, ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile d'une hauteur égale ou supérieure à 12 mètres ;
- Le changement de destination pour les constructions existantes à usage de commerce, repérées au plan de zonage réglementaire, au titre des « linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver ».

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement ;
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

Espaces verts protégés : Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, seules les constructions ou modifications suivantes sont autorisées dans ce périmètre :

- les annexes et dépendances d'habitations, les abris de jardin, sous conditions d'emprise au sol et de hauteur ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol, et sous condition d'emprise au sol ;
- les bassins d'eau biologiques, naturels ou d'agrément ;
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.6. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux. Les raccordements et parcours des fils doivent être encastrés, intérieurs aux constructions ou enterrés.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, il est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, le long des limites latérales du bâtiment, y compris pour les goulottes et tuyaux, est privilégié.

Dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.), l'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des constructions voisines préexistantes, ou, s'il existe, aux limites définies par le plan d'alignement, ou à l'alignement porté au plan. Dans le cas de la création d'une voie nouvelle, ou à défaut de construction voisine préexistante, l'implantation de toute nouvelle construction doit se faire en limite de l'alignement.

6.2 - Toute construction nouvelle sur une parcelle ne donnant pas directement sur rue, ou disposant d'une façade réduite sur rue réservée à l'accès automobile, ou toute construction correspondant à une dépendance ou une annexe de la construction principale, peut être implantée en recul des constructions voisines préexistantes.

6.3 - Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, les constructions non autorisées dans ce périmètre doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et la limite de l'espace vert protégé.

6.4 - En cas de reconstruction, toute construction sera implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la construction d'origine, ou s'il existe aux limites définies par le plan d'alignement ou à l'alignement porté au plan.

6.5 - Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers, à moins d'un mètre de l'axe de ce chemin.

6.6 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

6.7 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

6.8 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Dans les rues citées ci-dessous, toute construction doit être, pour tous ses niveaux, en ordre continu le long des voies et implantée jusqu'aux limites latérales de l'unité foncière si celle-ci n'excède pas 15 mètres de largeur, de manière à ce qu'il n'y ait pas de rupture dans la continuité du bâti. Pour les unités foncières dont la largeur de façade est supérieure à 15 mètres, ou pour les installations techniques de faible ampleur (postes de transformation électrique etc.), une seule mitoyenneté est demandée.

Rue Bonnardel – rue Simon Moycet – rue de la Paroisse – rue Anatole France – rue des Bénédictins – rue des 3 Pucelles – rue des Fonts – rue de l'Eglise – place Jean Jaurès – rue de l'Etuve – rue des 3 Pigeons – Impasse Jean Jaurès – rue de la Commune – rue Laruelle – place de la République – rue de la Charrue – rue Charles Courtois – rue du Haut de Tilbly – rue Jolain – place des Droits de l'Homme – rue des Martyrs – rue du Point du Jour.

7.2 - Dans les autres rues, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de la limite séparative. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives, doit être en tout point implantée à une distance au moins égale à 3 mètres, avec $L \geq H/2$.

7.4 - Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et petites constructions limitées peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription, à l'exception des constructions admises dans les espaces verts protégés.

Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, l'emprise au sol des constructions autorisées dans ce périmètre ne peut dépasser, par unité foncière :

- 20 m² concernant les annexes, dépendances et abris de jardins ;
- 100 m² concernant les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

10.2 - Un dépassement d'un mètre maximum peut être autorisé pour obtenir :

- un nombre entier d'étages
- une continuité des lignes d'égouts de toits, de corniches ou d'acrotères
- l'articulation de l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec la construction protégée (Monument Historique) qui, éventuellement, la joute.

10.3 - La hauteur absolue des constructions annexes, des dépendances et abris de jardin est limitée à 3 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.4 - Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les clochers, les ouvrages techniques... susceptibles de dépasser de la ligne de faitage, ne sont pas assujettis à cette limite.

10.5 - Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, la hauteur absolue des constructions nouvelles autorisées dans ce périmètre, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 3 mètres.

Article UA 11 : Aspect extérieur

11. 1 - Intégration patrimoniale et urbaine :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes et notamment, de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant. Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent permettre d'établir une continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions. Concernant les constructions existantes, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades et le volume du bâti.

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

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra respecter l'intégrité des éléments.

11. 2 - Aspect et volume des toitures :

Les toitures doivent présenter deux pans avec faitage parallèle à la rue. Les pentes de toiture doivent respecter l'inclinaison des toitures traditionnelles comprises entre 25 et 35 degrés.

Les toits terrasses peuvent être autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.

Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées pour des bâtiments situés sur des parcelles à l'angle de deux rues ou adossés ou associés sur cour.

Les matériaux de toiture doivent présenter la coloration et le grain, soit de la terre cuite traditionnelle, soit de l'ardoise naturelle, soit du zinc naturel.

Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

Les lucarnes et châssis nouveaux doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment.

11. 3 - Traitement des façades :

Les façades ou parties de façade réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes. Les façades en maçonnerie traditionnelle destinée à être enduite doivent être enduites. Tous les éléments de structure ou de décors doivent être conservés et restaurés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le ton du coloris des façades doit respecter le ton général du cœur historique dominé par des enduits de couleur sable (beige ocré, ton pierre...). Les couleurs vives peuvent être autorisées à condition que les éléments couverts soient de petite surface.

Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et être dotées d'un écran anti-bruit. En tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

11. 4 - Traitement des façades commerciales et des enseignes :

Tout projet doit tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant sa stabilité visuelle. Tout projet doit tenir compte de la qualité du traitement architectural initial du rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitements et de matériaux doit être recherchée. Les teintes doivent être choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

« En cas de changement de destination des commerces en habitat, le pétitionnaire veillera à remettre en état d'habitation le bâtiment. Il devra tout particulièrement traiter la partie vitrine en lien avec les Architectes Bâtiments de France et déposer l'enseigne. »

11. 5 - Traitement des ouvertures et percements :

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

Ces percements doivent être réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre. Les principes suivants doivent être respectés :

- le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré,
- la baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans l'aspect de ses matériaux et sa mise en œuvre, avec ceux des baies existantes.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

11. 6 - Les clôtures :

Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels doivent être conservées et restaurées, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Leur modification doit être traitée avec les mêmes

caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, traitement des piles, du couronnement...).

Les clôtures nouvelles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de forme, de matériaux et de couleurs et doivent être en harmonie avec leur environnement. A l'exception des clôtures existantes avant l'approbation du PLU, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 m.

La création d'un second portail, se situant en vis-à-vis d'un passage protégé pour piétons ou ayant pour conséquence de supprimer des places de stationnement, est interdite.

11. 7 - Abris de jardin :

Les abris de jardins sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans le bâti existant traditionnel, par leur volume, leur toiture et leur aspect.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet ou sur un terrain à proximité, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION : 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement. Deux emplacements pour une superficie strictement supérieure à 70 m² de surface de plancher.
- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES : 1 emplacement par 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC : 1 emplacement pour 6 sièges.
- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :
 - Pour les constructions à usage commerciales pas de prescription au-dessous de 200 m² de surface de plancher (surface de vente et entrepôts). Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher, 1 emplacement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage artisanal pas de prescription au-dessous de 100 m² de surface de plancher (surface de vente et entrepôts). Deux emplacements entre 100 et 200 m² de surface de plancher. Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.
- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :
 - * Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement.

- * Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements.
- * Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION : 7 emplacements pour 10 chambres. 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.
- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE : Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Exceptions

Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation dont l'importance reste dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante. Au-delà de cette limite, les normes de stationnement relatives aux constructions à usage d'habitation sont applicables pour la totalité de l'extension.

En cas de changement de destination générant une augmentation de la surface de plancher supérieure à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : ventes, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 200 m².

12.5 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.6 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles d'habitations ou de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts. Les plantations doivent contribuer au maintien et à l'amélioration de l'équilibre écologique, les essences locales doivent être privilégiées. Le choix des végétaux et des associations végétales doit être adapté aux conditions climatiques, à la nature du sol, viser à la mise en valeur des constructions et limiter leur impact sur l'environnement.

13.2. - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m², elle doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m² de superficie.

13.3. - Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comporter des espaces plantés communs sur 15 % au moins de la superficie du terrain. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux arborée et/ou par des voiries plantées d'arbres.

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

Article UA 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la première couronne d'extension du cœur de ville, formé d'un tissu urbain mixte et davantage aéré que la zone UA. Elle est également dotée de qualités patrimoniales et d'espaces verts à préserver.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ou d'élevage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- Les éoliennes d'une hauteur égale ou supérieure à 12 mètres ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile d'une hauteur égale ou supérieure à 12 mètres.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement ;
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

Espaces verts protégés : Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, seules les constructions suivantes ou modifications sont autorisées dans ce périmètre :

- les annexes et dépendances d'habitations, les abris de jardin, sous conditions d'emprise au sol et de hauteur ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol, et sous condition d'emprise au sol ;
- les bassins d'eau biologiques, naturels ou d'agrément ;
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2.

La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.6. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux. Les raccordements et parcours des fils doivent être encastrés, intérieurs aux constructions ou enterrés.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, il est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, le long des limites latérales du bâtiment, y compris pour les goulottes et tuyaux, est privilégié.

Dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.), l'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des constructions voisines préexistantes, ou, s'il existe, aux limites définies par le plan d'alignement, ou à l'alignement porté au plan. Dans le cas de la création d'une voie nouvelle, ou à défaut de construction voisine préexistante, l'implantation de toute nouvelle construction doit se faire en limite de l'alignement.

6.2 - Toute construction nouvelle sur une parcelle ne donnant pas directement sur rue, ou disposant d'une façade réduite sur rue réservée à l'accès automobile, ou toute construction correspondant à une dépendance ou une annexe de la construction principale, peut être implantée en recul des constructions voisines préexistantes.

6.3 - Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, les constructions non autorisées dans ce périmètre doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et la limite de l'espace vert protégé.

6.4 - En cas de reconstruction, toute construction sera implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la construction d'origine, ou s'il existe aux limites définies par le plan d'alignement ou à l'alignement porté au plan.

6.5 - Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers, à moins d'un mètre de l'axe de ce chemin.

6.6 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

6.7 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

6.8 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Dans les rues citées ci-dessous, toute construction doit être, pour tous ses niveaux, en ordre continu le long des voies, donc implantée le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur supérieure à 15 mètres pour lesquelles seule une mitoyenneté est demandée.

Rue Gambetta

7.2. - Dans les autres rues, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives, doit être en tout point implantée à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, avec $L \geq H/2$.

7.3. - Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions d'une superficie inférieure à 20 m² portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

7.4 - Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et petites constructions limitées sont implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription

Article UB 9 : Emprise au sol

Pas de prescription, à l'exception des espaces verts protégés.

Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, l'emprise au sol des constructions autorisées dans ce périmètre ne peut dépasser :

- 20 m² concernant les annexes, dépendances et abris de jardins ;
- 100 m² concernant les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

10.2 - Un dépassement d'un mètre maximum peut être autorisé pour obtenir :

- Un nombre entier d'étages ;
- Une continuité des lignes d'égouts de toits, de corniches ou d'acrotères.

10.3 - La hauteur absolue des constructions annexes, des dépendances et abris de jardin est limitée à 3 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.4 - Les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, de ventilation, les clochers, les ouvrages techniques... susceptibles de dépasser la ligne de faîtage, ne sont pas assujettis à cette limite.

Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1 - Le projet de construction 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.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

11.2 - Aspect et volume des toitures :

Les toitures doivent présenter deux pans avec faîtage parallèle à la rue. Les pentes de toiture doivent respecter l'inclinaison des toitures traditionnelles comprises entre 25 et 35 degrés.

Les toits terrasses peuvent être autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.

Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées pour des bâtiments situés sur des parcelles à l'angle de deux rues ou adossés ou associés sur cour.

Les matériaux de toiture doivent présenter la coloration et le grain, soit de la terre cuite traditionnelle, soit de l'ardoise naturelle, soit du zinc naturel.

Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

Les lucarnes et châssis nouveaux doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment.

11.3 - Traitement des façades :

Les façades ou parties de façade réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes. Les façades en maçonnerie traditionnelle destinée à être enduite doivent être enduites. Tous les éléments de structure ou de décors doivent être conservés et restaurés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le ton du coloris des façades doit respecter le ton général du cœur historique dominé par des enduits de couleur sable (beige ocré, ton pierre...). Les couleurs vives peuvent être autorisées à condition que les éléments couverts soient de petite surface.

Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et être dotées d'un écran anti-bruit. En tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

11.4 - Devantures commerciales :

Tout projet doit tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant sa stabilité visuelle. Tout projet doit tenir compte de la qualité du traitement architectural initial du rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitements et de matériaux doit être recherchée. Les teintes doivent être choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

11.5 - Percements :

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

Ces percements doivent être réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre. Les principes suivants doivent être respectés :

- le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré,
- la baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans l'aspect de ses matériaux et sa mise en œuvre, avec ceux des baies existantes.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures :

Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels doivent être conservées et restaurées, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Leur modification doit être traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, traitement des piles, du couronnement...).

Les clôtures nouvelles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de forme, de matériaux et de couleurs et doivent être en harmonie avec leur environnement. A l'exception des clôtures existantes avant l'approbation du PLU, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 m.

La création d'un second portail, se situant en vis-à-vis d'un passage protégé pour piétons ou ayant pour conséquence de supprimer des places de stationnement, est interdite.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité immédiate, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à de 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- . 2 emplacements pour une superficie strictement supérieure à de 70 m² de surface de plancher.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC :

1 emplacement pour 6 sièges.

- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Exceptions

Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante. Au-delà de cette limite, les normes de stationnement relatives aux constructions à usage d'habitation sont applicables pour la totalité de l'extension.

En cas de changement de destination supérieure à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : ventes, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 200 m².

12.5 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.6 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles d'habitations ou de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

13.1 - Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.3 - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m², elle doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m² de superficie.

13.4 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comporter des espaces plantés communs sur 15 % au moins de la superficie du terrain. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux arborée et/ou par des voiries plantées d'arbres.

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'extension récents de la Commune, de caractéristiques diverses et à dominante pavillonnaire. La zone UC comprend des sous-secteurs correspondant aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque de d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation et d'affaissement de terrain, la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UC comprend trois sous-secteurs UCm, UCm1 et UCm2 correspondant aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel, toutes les dispositions constructives nécessaires doivent être prises pour préserver les constructions des conséquences des affaissements. :

- Le sous secteur UCm correspond aux zones exposées à un risque de type 2, dit risque moyen, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;
- Le sous secteur UCm1 correspond aux zones exposées à un risque de type 1 bis, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;
- Le sous secteur UCm2 correspond aux zones exposées à un risque de type 1, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;

Dans ce sous-secteur et à ces fins, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991 joint en annexe. Les constructions doivent être spécialement conçues pour que les déformations éventuelles du sol ne les rendent pas impropres à leur destination, et sont soumises, en ce sens, à des prescriptions techniques spécifiques.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole ou d'élevage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de toute nature,
- les carrières,

En outre dans le secteur UCm1 et UCm2, toute nouvelle construction à l'exception de celles admises sous condition en article UC2

Dans le secteur UCm1 et UCm2 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article UC 2.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 places.
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière.

En outre dans le secteur UCm1

- Les modifications, extensions ou adjonctions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface totale de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre.

En outre dans le secteur UCm2

- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports, soit démontable ou ancré au sol sans fondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.
- les aires de stationnement non couvertes
- La confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation, ni création de surface de plancher, des bâtiments, habitations, ouvrages d'art existants à la date de présente révision.
- Les abris de jardin de moins de 20 m² sous réserve qu'ils soient démontables et ancrés sans fondation et que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, dans la limite de un par unité foncière.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement

Dans le secteur UC

Espaces verts protégés : Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, seules les constructions suivantes ou modifications sont autorisées dans ce périmètre :

- les annexes et dépendances d'habitations, les abris de jardin, sous conditions d'emprise au sol et de hauteur ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol, et sous condition d'emprise au sol ;
- les bassins d'eau biologiques, naturels ou d'agrément ;
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC- 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

3.1.4. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.5. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.6. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.7. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux.

L'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc ...). De la même manière, tout nouveau réseau de distribution par câble doit être réalisé par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale du réseau dès lors que c'est possible.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, au moins à 5 mètres en recul de l'alignement public de la rue qui la dessert.

6.2- Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, les constructions non autorisées dans ce périmètre doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et la limite de l'espace vert protégé.

6.3 - Cas particuliers :

La règle du paragraphe 6.1 ne s'applique pas :

- dans le cas d'extensions situées en zone UC (hors secteurs UCm et UCm1) portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ces extensions sont également autorisées dans l'alignement des maisons existantes.
- dans le cas d'extensions d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher dans les secteurs UCm et UCm1 portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ces extensions sont également autorisées dans l'alignement des maisons existantes.
- dans le cas de constructions annexes, d'extensions ou transformations en zone UCm et UCm1 effectuées sur les parcelles situées à l'angle de 2 ou de 3 rues (en impasse ou non) par rapport aux façades latérales ou à la façade arrière de la construction principale. Dans ce cas, celles-ci devront être implantées soit en recul de 2 mètres, soit en alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4. - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, au moins à un mètre en recul de l'axe des chemins réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers.

6.5 - Les saillies telles que balcons avancement de toitures, vérandas sont autorisées dans la marge de recul, à concurrence d'une largeur maximale de 2 m.

6.6 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les

constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

6.7 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

6.8 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UCm et UCm1, les constructions juxtaposées de part et d'autre d'une limite parcellaire, doivent l'être par un joint ménageant un espace de débatement libre en tous points, d'une épaisseur supérieure à 1 % de la hauteur commune.

7.2. Dans le cas de constructions mitoyennes, les nouveaux bâtiments doivent être implantés dans l'alignement de la façade principale du bâtiment existant

7.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

7.4 - Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et petites constructions limitées sont implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1 : pas de prescription.

Dans les sous-secteurs UCm et UCm1, les constructions juxtaposées sur une même unité foncière doivent l'être par un joint ménageant un espace de débatement libre en tous points, d'une épaisseur supérieure à 1 % de la hauteur commune des constructions.

Article UC 9 : Emprise au sol

En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1 et des espaces verts protégés : pas de prescription.

Dans les sous-secteurs UCm et UCm1 : la plus grande dimension des constructions ne pourra excéder 18 mètres hors tout dans toutes les directions horizontales.

Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, l'emprise au sol des constructions autorisées dans ce périmètre ne peut dépasser :

- 20 m² concernant les annexes, dépendances et abris de jardins ;
- 100 m² concernant les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1, la hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux, et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

En sous-secteurs UCm et UCm1, cette hauteur absolue est limitée à 8 mètres au faitage ; la hauteur enterrée est limitée à 3 mètres, sauf soutènement du sol indépendant de la construction.

10.2 - Un dépassement pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

10.3 - Au delà de cette hauteur au faîtage peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souches de cheminée et de ventilation, clochers, ouvrages techniques divers.

10.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général tels que châteaux d'eau, bâtiments publics particuliers ainsi qu'aux superstructures techniques d'une section inférieure à 25 m².

10.5 - La hauteur absolue des constructions annexes, des dépendances et abris de jardin est limitée à 3 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.6 - Lorsqu'une protection d'espace vert protégé figure au document graphique, la hauteur absolue des constructions nouvelles implantées dans ce périmètre, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 3 mètres.

Article UC 11 : Aspect extérieur

11.1 - Le projet de construction 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.

11.2 - Les constructions nouvelles conserveront les rythmes, proportions et modénatures des constructions avoisinantes, ainsi que leurs gabarits de toiture.

11.3 - Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.4 - Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

11.4 - La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

11.5 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et être dotées d'un écran anti-bruit. En tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

11.6 - La création d'un second portail, se situant en vis-à-vis d'un passage protégé pour piétons ou ayant pour conséquence de supprimer des places de stationnement, est interdite.

Article UC 12 : Stationnement

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- . 2 emplacements pour une superficie strictement supérieure à 90 m² de SURFACE DE PLANCHER.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

1 emplacement pour 6 sièges.

- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.5 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles d'habitations ou de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces non utilisées pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagées en espaces verts. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.2 - Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone englobe les grands sites d'équipements de la Commune. La zone UE comprend un sous-secteur UEi correspondant aux équipements situés sur la zone d'activité du Champy exposée au risque inondation.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation, d'affaissement de terrain et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UX comprend un sous-secteur UEi. Le sous-secteur UEi correspond à la zone d'activité du Champy, classée en zone de type 2 dite de « *Protection* » du Plan de Prévention des Risques Inondations ; il est exposé à un aléa inondation allant de « faible à fort ».

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

- Les habitations qui ne sont pas visées par l'article UE 2.
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage agricole ou d'élevage,
- les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts commerciaux,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les carrières.
- les terrains de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.

En outre dans le secteur UEi :

- Les constructions à usage d'habitation,
- les niveaux enterrés,

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble du secteur UE

- Les constructions à usage commerciale liées aux constructions autorisées ou à leur fonctionnement,
- les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière.

Dans le secteur UE à l'exception du secteur UEi :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements publics implantés,

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.6. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées /réutilisées autant que possible sur l'unité foncière considérée, par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Si la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière considérée s'avère impossible techniquement, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif ou dans un émissaire naturel.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux.

L'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.). De la même manière, tout nouveau réseau de distribution par câble doit être réalisé par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale du réseau dès lors que c'est possible.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

6.2 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

6.3 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3m.

Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 18 m au faîtage.

10.2 - Un dépassement pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

10.3 - Au delà de cette hauteur au faîtage peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souches de cheminée et de ventilation, clochers, ouvrages techniques divers.

10.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général tels que châteaux d'eau, bâtiments publics particuliers ainsi qu'aux superstructures techniques d'une section inférieure à 25 m².

Article UE 11 : Aspect extérieur

11.1 - Le projet de construction 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.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

11. 2 - Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.3 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et être dotées d'un écran anti-bruit. En tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Article UE 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité immédiate, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

1 emplacement pour 6 sièges.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

.1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.5 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

13.1 - Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m², elle doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m² de superficie.

13.3 - Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter des espaces plantés communs. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux plantée et/ou par des voiries plantées d'arbres.

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est destinée aux activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.

Elle couvre la zone du Champy en limite de Varangéville ainsi que la ZAC de la Croisette et le site dit des anciens Entrepôts Pétroliers de Nancy (EPN) situés en entrée de ville. La zone UX comprend deux sous-secteurs UXi et UXc. Le sous-secteur UXi correspond à la zone d'activité du Champy, classée en zone de type 2 dite de « *Protection* » du Plan de Prévention des Risques Inondations ; il est exposé à un aléa inondation allant de « faible à fort ».

Le sous-secteur UXc correspond à la zone des Portes de Saint-Nicolas, destinée à l'implantation d'activités de type commercial, tertiaire et artisanal.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXi et UXc.

- Les constructions à usage commercial,

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières.
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.

En outre dans le secteur UXi :

- Les hébergements hôteliers,
- Les constructions à usage d'habitation,
- les dépôts de toute nature,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les niveaux enterrés,

Dans le secteur UXc :

- les constructions à usage industriel,

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et dans la limite de 10 % de la superficie totale de l'unité foncière et d'une hauteur maximum de 2, 50 mètres.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès seront fixées en fonction de la nature du trafic induit par la construction projetée, et l'importance et la nature du trafic circulant sur la voie d'accueil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès des riverains sur les routes nationales, départementales et les chemins communaux sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Leurs caractéristiques seront proportionnées à la taille et la nature de la construction ainsi qu'au trafic induit par celle-ci.

3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

4.3 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées /réutilisées autant que possible sur l'unité foncière considérée, par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Si la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière considérée s'avère impossible techniquement, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif ou dans un émissaire naturel.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux. Les raccordements et parcours des fils doivent être encastrés, intérieurs aux constructions ou enterrés.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, il est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, le long des limites latérales du bâtiment, y compris pour les goulottes et tuyaux, est privilégié.

Dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.), l'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.2 - Toutefois, en ce qui concerne les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle pourra ne pas être appliquée dans les cas de transformations, extensions, ou adjonctions de faible ampleur n'aggravant pas la dérogation à la règle précédente, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

6.3 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des

climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

6.4 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

7.2. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 4 mètres.

7.3 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications, d'adjonctions ou d'extensions de faible ampleur portant sur des constructions existant à la date de révision du PLU.

7.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Article UX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hauteur relative :

Toute construction doit respecter en tout point les règles de hauteur relative ci-dessous.

Au-delà de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables dont la section horizontale au-dessus de cette hauteur ne dépasse pas 100 m² ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

10.1.1 - Face à l'alignement :

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

10.1.2 - Par rapport aux limites séparatives :

La hauteur relative de tout point de la construction par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H \leq 2L$.

10.2 - Hauteur absolue :

10.2.1 - La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 18 mètres au faitage.

10.2.2 - Ces règles ne s'appliquent pas lorsque, après destruction d'un bâtiment par sinistre, le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même hauteur, à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de 2 ans suivant la date du sinistre.

10.2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables de faibles emprises tels que souches de cheminée, locaux techniques...

Article UX 11 : Aspect extérieur

11.1 - Le projet de construction 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.

11.2 - Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement. Aucun matériau tel que brique alvéolaire agglomérée ... destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.3 - Les plans de masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Les dépôts seront en outre masqués par des haies en feuillage persistant.

11.4 - La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres. Les clôtures de treillis métalliques seront doublées par des éléments végétaux persistants.

11.5 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et être dotées d'un écran anti-bruit. En tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Article UX 12 : Stationnement

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLES DE SPECTACLES, CINEMAS) :

1 emplacement pour 6 sièges.

- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

. 7 emplacements pour 10 chambres

.1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques,

12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.5 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

13.2 - Les essences locales doivent être privilégiées.

13.3 - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.

13.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de 1 000 m². De plus, lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1 000 m² de superficie.

13.5 - Les échappées visuelles trop importantes sur les masses construites seront interrompues partiellement par des écrans boisés.

Article UX 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

Article UX 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UX 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Cette zone englobe les secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation pour une vocation à dominante habitat. Sont uniquement concernés les espaces situés au nord de l'autoroute A33. Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. document Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Poncelle »).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole ou d'élevage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de toute nature,
- les carrières,

Article 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. document Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Poncelle »). L'implantation, le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas qui y sont énoncés.

Les travaux confortatifs et extensions d'une superficie inférieures ou égales à 20 % de la surface de plancher existante des constructions à usage principal d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat, de stationnement, les lotissements d'habitation à condition de faire partie d'une opération :

- Raccordable directement aux voiries et réseaux collectifs,
- Ne laissant pas de terrains délaissés inconstructibles, notamment en raison du minimum de superficie exigée,
- Organisée de manière à permettre l'intégration satisfaisante avec les opérations voisines précédemment réalisées ou bien à réaliser dans la ou les zone(s) adjacente(s),

Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public, aires de stationnement, à condition d'être :

- raccordable directement aux voiries et réseaux,
- de ne pas laisser de terrains délaissés inconstructibles,

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2 - Dans une bande de 3 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès montantes aux groupes de garages ou de parkings (ou aux garages ou parkings) ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale d'une déclivité supérieure à 10 %.

3.1.3. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.4. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes...).

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux.

L'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc ...). De la même manière, tout nouveau réseau de distribution par câble doit être réalisé par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale du réseau dès lors que c'est possible.

Article 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à une distance de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique au moins 5 mètres sauf pour les transformateurs et installations de même nature.

6.2 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à une distance d'un mètre de l'axe d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers.

6.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives ou de fonds de parcelle de l'unité foncière qui touche une voie est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres avec $L = H/2$.

7.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

10.2 - Un dépassement pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

10.3 - Au delà de cette hauteur au faîtage peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souches de cheminée et de ventilation, clochers, ouvrages techniques divers.

10.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général tels que les châteaux d'eau, bâtiments publics particuliers ainsi qu'aux superstructures techniques d'une section inférieure à 25 m².

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur

11.1 - Le projet de construction 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.

11.3 - En limite séparative avec le domaine public, les murs de clôtures en maçonnerie auront une hauteur limitée à 0,5 m.

11. 4 - Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.5 - Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

11.6 - La hauteur des haies, comme les clôtures en grillage, ainsi que les grilles, ne devront pas dépasser 2 m.

11.7 - Au sein d'une même opération immobilière, ou dans les opérations immobilières contiguës, les constructions devront présenter une certaine diversité de volumétrie et d'aspect architectural tout en préservant une cohérence d'ensemble.

11.8 - Dans le cas des lotissements ou d'opérations groupées, présentant des constructions en bandes, la longueur des bandes est limitée à 40 m. A l'intérieur de chaque bande, il faudra prévoir un décrochement de volume.

11.9 - Les imitations de styles régionaux extérieurs à la région sont interdites.

11.10 - Dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et être dotées d'un écran anti-bruit. En tous les cas, elles devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Article 1AU 12 : Stationnement

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Les aires de stationnement automobiles doivent être réalisées sur des emplacements aménagés, en dehors des voies publiques et peuvent être regroupées en dehors des unités foncières des logements en entrée de l'opération d'aménagement d'ensemble. Elles doivent être créées, selon la norme suivante :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à de 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- . 2 emplacements pour une superficie strictement supérieure à de 70 m² de surface de plancher.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

1 emplacement par 100 m² de surface de plancher.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

1 emplacement pour 6 sièges.

- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

- . Pas de prescription au-dessous de 100 m² de surface de plancher (surface de vente et entrepôts).
- . 2 emplacements entre 100 et 200 m² de surface de plancher.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité et tenir compte du stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

13.2 - Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les plantations doivent contribuer au maintien et à l'amélioration de l'équilibre écologique, les essences locales doivent être privilégiées. Le choix des végétaux et des associations végétales doit être adapté aux conditions climatiques, à la nature du sol, viser à la mise en valeur des constructions et limiter leur impact sur l'environnement

13.2 - Des arbres de haute tige devront être plantés sur les unités foncières situés dans l'emprise d'un projet de construction, à raison d'un arbre de haute tige pour 300 m² de surface de plancher.

13.3 - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus 1 000 m². Lorsque la surface de l'aire excède 2 000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1 000 m² de superficie.

13.4 - Les groupes d'habitation ou lotissements, réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à trois hectares devront comporter soit : des espaces plantés d'accompagnement, soit un espace planté commun d'un seul tenant, soit des espaces plantés mixtes sur 8 % au moins de la superficie de terrain. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux plantée et/ou par une sur-largeur de voiries, plantées d'arbres.

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif y sont fort », du périmètre de risques d'affaissement dus à la dissolution du sel.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques des d'affaissement de terrain, la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- **Secteur Am** : ce sous-secteur correspond à la zone de type 1 dite de « *risque fort* », du périmètre de risques d'affaissement dus à la dissolution du sel institué par l'arrêté préfectoral en date du 19 mars 1991 au titre de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Am sont autorisés, sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Am :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.
- La confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation, ni création de surface de plancher, des bâtiments, habitations, ouvrages d'art existants à la date de présente révision.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes nationales et les chemins départementaux et chemins communaux sont subordonnés à la réalisation d'aménagement particulier tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Leurs caractéristiques seront proportionnées à la taille et la nature de la construction ainsi qu'au trafic induit par celle-ci.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, ou des services publics en général.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages puits particuliers dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'un foyer, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

4.2 - Eaux usées:

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques.

À défaut, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

4.3 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 10 m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, sauf dispositions contraires portées au plan ;
- 21 m de l'axe des routes départementales ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

La hauteur des constructions à usage agricole toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, ne doit pas excéder 15 mètres mesurés au faîtage de toiture, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Article A 11 : Aspect extérieur

Le projet de construction 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.

Article A 12 : Stationnement

Toutes aires de stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les échappées visuelles trop importantes sur les masses construites seront interrompues partiellement par des écrans boisés.

Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescriptions.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone correspond aux zones naturelles et à risques, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit en raison de leur exposition à un risque naturel, tel qu'inondation ou affaissement, susceptible de représenter un danger pour la population et les biens.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation, d'affaissement de terrain, par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Par ailleurs, les massifs boisés étant une caractéristique identitaire de la zone N, toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'une autorisation de défrichement préalable.

Pour rappel, la zone N est divisée en trois secteurs :

- **Secteur Nm** : ce sous-secteur correspond à la zone de type 1 dite de « *risque fort* », du périmètre de risques d'affaissement dus à la dissolution du sel institué par l'arrêté préfectoral en date du 19 mars 1991 au titre de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme...
- **Secteur Ni** : ce sous-secteur correspond à la zone de type 1 dite de « *Préservation* » du Plan de Prévention des Risques Inondations, traduisant un aléa inondation allant de « fort à très fort », incluant le périmètre de la ZNIEFF de la Rouanne...
- **Secteur Nf** : cette zone couvre les espaces à caractère naturel et forestier de la Commune dont la qualité, en termes d'intérêt paysager et de richesse écologique des milieux, justifie leur protection. Un secteur Nfm concerné par les risques d'affaissement liés à la dissolution du sel.
- **Secteur Nv** : cette zone couvre les espaces de vergers à caractère naturel situés sur le secteur du Bois d'Armont.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés pour le secteur Nm :

- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports, soit démontable ou ancré au sol sans fondation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.
- les aires de stationnement non couverte

- La confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation, ni création de surface de plancher, des bâtiments, habitations, ouvrages d'art existants à la date de présente révision.
- Les abris de jardin de moins de 20 m² sous réserve qu'ils soient démontables et ancrés sans fondation et que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, dans la limite de un par unité foncière.

Sont autorisés pour le secteur Nf :

- Les modifications et transformations des voies ferrées et les constructions, dépôts et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation
- Les constructions et installations techniques liées à l'activité et l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher;
- La confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation, des bâtiments existants à la date de présente révision.
- Les abris de jardin de moins de 20 m² sous réserve qu'ils soient démontables et ancrés sans fondation et que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, dans la limite de un par unité foncière.

Sont autorisés pour le secteur Ni,

Sous réserve que ces autorisations n'aggravent pas la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque inondation :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements d'infrastructures et d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires à leur réalisation et à leur exploitation, sous réserve expresse de l'apport par le Maître d'Ouvrage de la justification de l'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque. La même justification est demandée lors du développement d'ouvrages existants.
- Les terrassements et installations diverses liés aux bassins de décantation et de modulation nécessaires à l'exploitation des soudières et de salines.
- Les modifications et transformations des voies d'eau et les constructions, dépôts et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
- Les aménagements et travaux hydrauliques de type réservoir d'eau, station de pompage etc. dès lors qu'ils n'aggravent en aucune façon les risques et les conditions d'écoulement des crues.
- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports, et uniquement sur les terrains dont le sol naturel est inférieur en tout point de moins d'un mètre à la cote de crue de référence, les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de ces équipements, à condition toutefois que le matériel d'accompagnement sous la cote de référence soit démontable ou ancré au sol sans fondation.
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réhabilitation et de gestion des constructions, infrastructures et installations existantes
- Les abris de jardin, uniquement sur les terrains dont le sol naturel est inférieur de moins d'un mètre à la cote de crue de référence.
- Les suppressions ou les modifications d'obstacles à l'écoulement des eaux, les travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les barrières, haies et clôtures qui ne perturbent pas l'écoulement des eaux en cas de crue. Les plantations d'arbres de haute tige, s'ils forment un alignement, doivent être faites dans le sens du courant.

Sont autorisées pour le secteur Nv

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements d'infrastructures et d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires à leur réalisation et à leur exploitation.
- Les abris de jardin de moins de 20 m² sous réserve qu'ils soient démontables et ancrés sans fondation et que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, dans la limite de un par unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes. Cette desserte devra correspondre à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, et tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages puits particuliers dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'un foyer, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

4.2 - Eaux usées:

A défaut de réseau public, l'assainissement non collectif des nouvelles constructions ou installations est admis sous réserve des conditions ci-après.

Tout propriétaires d'un bâtiment, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destiné à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, tout constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être

étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositifs du Code Civil.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Nf :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies automobiles ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Nf :

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des voies automobiles ouvertes à la circulation publique, 21 mètres de l'axe des routes départementales et 25 mètres de celui des routes nationales. Ces règles ne s'appliquent pas aux transformateurs électriques et autres installations techniques de même nature.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, à moins de jouxter la limite séparative, toute construction doit respecter, en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent respecter en tout point une distance de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Article N 9 : Emprise au sol

Dans les secteurs Nm et Nf, l'emprise au sol de toute construction ou installation est limitée à 20 m².

Dans le secteur Ni, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m² ; l'emprise au sol des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement à l'exploitation des espaces verts, des aires de jeux, des terrains de sports, est limitée à 40 m². Pas de prescription pour les autres types de construction.

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

Dans l'ensemble des sous-secteurs : la hauteur maximale des abris de jardin et autres constructions légères ou de loisirs ne doit pas excéder trois mètres au faitage.

Concernant les autres ouvrages, la hauteur des constructions autorisées, calculée par projection verticale de chaque point de la construction par rapport au sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Article N 11 : Aspect extérieur

Le projet de construction 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.

Article N 12 : Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescriptions.