

Zones UR : tissus discontinus de types petits collectifs et individuels

DG

L'objectif principal de cette zone est de maintenir des formes urbaines discontinues basses et moyennes, principalement en périphérie de la ville. Les formes recherchées vont donc de l'habitat individuel (UR1) aux petits collectifs (UR2), tout en maintenant des exigences fortes en matière de qualité paysagère et urbaine afin de garantir la respiration / l'aération de ces tissus.

UA

Dans le secteur UR1, l'objectif principal est de maintenir des formes urbaines basses aérées, d'une densité relativement faible. C'est pourquoi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de PLU s'appliquent au regard non pas de l'ensemble du projet, mais de chaque unité foncière ou construction issue de cette division.

UB

UT

UR

Les tissus du secteur UR2 présentent, quant à eux, des caractéristiques et potentiels qui permettent d'envisager une densification supérieure, tout en restant mesurée.

UM

Le secteur UR3 est consacré, quant à lui, tant à des tissus pavillonnaires qu'à des tissus de « petits collectifs » mais présentant des formes plus compactes et denses, en général sur un parcellaire plus resserré. L'objectif y est de maintenir cette morphologie particulière ainsi que des espaces verts, tout en permettant l'évolution nécessaire de ce tissu.

UE

UGE

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

UV

Sont interdits :

- les dépôts de plein air non accessoires d'une activité principale autorisée dans la zone ;
- les aménagements de terrains destinés au camping, caravanning, habitation légère de loisir, parc résidentiel de loisirs ;
- les carrières ;
- les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- hormis dans les zones définies à l'article 17 des dispositions générales du présent règlement Les commerces ayant une surface de plancher supérieure à 625m².

UF

UG

UP

Article 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

AU

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'entrepôt lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement urbain ou l'accessoire d'une activité principale autorisée dans la zone ;
- les dépôts de plein air lorsqu'ils sont liés à un service public ou d'intérêt collectif ou lorsqu'ils constituent l'accessoire d'une activité principale autorisée dans la zone et, dans ce cas, n'excèdent pas 500 m² ;

A

N

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement urbain (telles que réparation automobile, pressing, station-service, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parc de stationnement couvert...).

De plus, en secteur UR1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance les règles du présent PLU s'appliquent non pas au regard de l'ensemble du projet, mais de chaque unité foncière ou construction issue de cette division.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des destinations et besoins des aménagements et constructions ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

3.2. Dispositions concernant les accès

3.2.1. Tout accès direct sur les autoroutes, mentionnées à l'annexe 3 du règlement, est interdit.

3.2.2. Sauf impossibilité d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

3.2.2.1. l'accès direct sur les boulevards urbains multimodaux, mentionnés à l'annexe 3 du règlement, ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;

3.2.2.2. un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;

3.2.2.3. tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies ;

3.2.2.4. les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

3.3. Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

3.3.1. Les constructions à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

3.3.2. Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

Article 4 :	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
-------------	--

DG

4.1. Eau potable

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

UA

4.2. Eaux usées

Le raccordement au réseau public sanitaire des eaux usées est obligatoire.

UB

Toutefois, pour les terrains reconnus difficilement raccordables audit réseau, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise. Le dossier joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol, devra comprendre notamment, selon les cas, un document, délivré par les services compétents, attestant de ladite conformité.

UT

La construction est alors édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public lors de la réalisation de celui-ci.

UR

Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

UM

Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public sanitaire, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

UE

4.3. Eaux pluviales

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit.

UGE

Les eaux pluviales issues des parcelles faisant l'objet d'un projet doivent être convenablement recueillies et gérées sur le terrain dudit projet, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation fera l'objet de prescriptions de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention ouvert ou noues, bassin de rétention enterré, tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en toiture terrasse ...).

UV

UF

En particulier, lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau naturel), ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet sera limité entre 5 et 10 l/s maximum.

UG

Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'accord préalable des services compétents.

UP

Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicable à la région III (Circulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977) et des dispositions prises pour son actualisation.

AU

Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

A

Les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées par les services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

N

4.4. Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
--

Sans objet.

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

6.1. Les constructions à édifier sont implantées hors des marges de recul ou à la limite des alignements imposés, lorsqu'ils sont indiqués sur les documents graphiques.

6.2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

- d'au moins 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile, et 4 mètres des alignements existants ou futurs en secteur UR2 ;
- d'au moins 4 mètres des alignements existants ou futurs en secteur UR1 et UR3.

6.2.1. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :

- pour les voies de desserte riveraine, telles que définies à l'annexe 3 du règlement, sans toutefois que la distance à l'axe de la voie soit inférieure à 4 mètres ;
- en secteur UR1 pour les voies internes à une opération d'ensemble sans toutefois que la distance à l'axe de la voie soit inférieure à 4 mètres ;
- en raison de la configuration des lieux ou de l'ordonnancement général des constructions existantes sur les fonds mitoyens. Les constructions à édifier devront alors respecter l'alignement des façades sur voie ou emprise publique des constructions mitoyennes prises en compte à ce titre ;
- pour les constructions destinées à l'usage de garage d'une habitation en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, ou pour tenir compte des constructions existantes.

6.2.2. Nonobstant les dispositions précédentes, des retraits particuliers peuvent être admis ou imposés, pour des raisons de sécurité ou d'aménagement urbain (réalisation d'aménagements urbains tels que galeries ou placettes, organisation de carrefours, mise en place de plantations...).

6.2.3. Les dispositions prévues à l'article 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de constructions enterrées sous le niveau de la voie ainsi qu'aux constructions techniques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance mesurée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la propriété est au moins égale aux deux tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (DA), sans être inférieure à 3 mètres,

$$\text{soit } d \geq DA \times (2/3) \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres.}$$

7.1.1 Toutefois, dans le secteur UR2, hormis les saillies, un seul retrait par façade, est autorisé par rapport au nu de ladite façade.

7.2. Ces distances ne s'imposent pas aux constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel.

7.3. Toutefois les constructions à édifier peuvent s'implanter en limite séparative :

7.3.1. afin de tenir compte d'un fonds mitoyen d'altitude supérieure, sans que le gabarit de la construction à édifier ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen sur une distance de 3 mètres à partir de la limite séparative concernée ;

7.3.2. afin de s'adosser à une construction existant sur la limite parcellaire, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction, ou, en secteur UR3, dans les conditions définies à l'alinéa suivant ;

7.3.3. en secteur UR3, lorsque, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative concernée, la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite une longueur de plus de 12 mètres, et sous réserve de ne pas créer de vue directe sur le fond voisin.

7.3.4. lorsque les constructions existantes sont implantées en ordre continu, celui-ci s'appréciant eu égard notamment à l'ordonnancement général de la voie, et lorsque les constructions mitoyennes sont implantées sur les limites séparatives concernées. Les constructions à édifier devront alors être réalisées sur une profondeur maximale de 12 mètres à partir de l'alignement des façades donnant côté voies ou emprises publiques, et sans pouvoir excéder la hauteur de la construction des propriétés attenantes la plus haute.

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

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette disposition ne s'impose pas aux constructions techniques et annexes liées à la construction initiale.

Article 9 : **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 25% de la surface du terrain d'assiette de l'opération, en secteur UR1 ; sauf lorsque le terrain se trouve également dans un « quartier en balcon » au sens de l'article 13.5 des dispositions générales du présent règlement, l'emprise au sol des constructions est alors limitée à 20% de la surface du terrain ;
- 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération, en secteur UR2 ;
- 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération lorsque celui-ci est supérieur à 600m², en secteur UR3.

Article 10 : **Hauteur maximale des constructions**

10.1. La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement ou de la marge de recul opposé, existant ou projeté, et tel que figurant aux documents graphiques, est au plus égale à la distance mesurée horizontalement entre ces deux points.

10.2. De plus, la hauteur des constructions, mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du règlement, est limitée à :

- 7,5 mètres en secteur UR1 ;
- 12 mètres en secteur UR2 ;
- 9 mètres en secteur UR3.

10.3. Toutefois,

10.3.1. le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, peut excéder les hauteurs précédemment visées de 3 mètres au plus.

Le volume inscrit dans la hauteur de ce faîtage est, notamment, affecté à l'accueil des installations techniques nécessitées par le fonctionnement de la construction à édifier (machineries, notamment d'ascenseurs, de climatisation, gaines, réseaux ...).

10.3.2. en cas de toiture terrasse, hormis les éléments de sécurité, les installations techniques (nécessitées notamment par le fonctionnement de la construction à édifier : machineries, notamment d'ascenseurs, de climatisation, gaines, réseaux ...) peuvent excéder de 2,5 mètres au plus les hauteurs prescrites à l'article 10.2 ; les installations s'inscrivent alors dans un angle de 30° avec l'horizontale à partir du haut de l'acrotère.

10.3.3. en cas de toiture terrasse végétalisée, les constructions pourront excéder de 0,5 mètre au plus les hauteurs prescrites à l'article 10.2.

10.4. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, en cas de travaux sur des constructions existantes, lesdites constructions pourront excéder de 0,5 mètre les hauteurs existantes et les hauteurs prescrites à l'article 10.2, afin de permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées

10.5. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, pour les constructions implantées suivant les dispositions des articles 7.3.2, 7.3.3 et 7.3.4 la hauteur maximale autorisée est celle issue de l'application desdites dispositions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Travaux sur constructions existantes

Les réhabilitations importantes des constructions existantes, les extensions et les démolitions-reconstructions sont assujetties aux règles du paragraphe 2 « Constructions nouvelles », du présent article.

11.1.1. Les travaux sur constructions existantes doivent respecter au mieux les caractéristiques de la construction concernée (matériaux, composition, modénatures ...).

11.1.2. Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état respectent l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de l'alignement bâti dans lequel il s'inscrit.

Elles doivent concourir à la remise en état ou au rétablissement des éléments intéressants.

11.2. Constructions nouvelles

11.2.1. Murs pignons et retours de façade

Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

11.2.2. Couvertures

Les matériaux et les volumes des couvertures contribuent à leur intégration dans l'environnement et à la valorisation de celui-ci.

Hors les toitures terrasses, la couverture des constructions est réalisée selon une pente maximum de 40%.

Les toitures/couvertures pourront éventuellement recevoir des ouvrages techniques, dans le respect des articles 10.3 et 11.3.

11.2.3. Locaux techniques

Hormis les locaux poubelles, les locaux techniques (transformateurs, locaux de fibre optique...) doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visible depuis l'espace public.

11.2.4. Rez-de-chaussée

Les accès secondaires, installations techniques ou de service sont traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité d'ensemble de l'opération et de l'espace public contigu.

Les rez-de-chaussée, entresols et entrées des constructions doivent recevoir un traitement soigné.

11.3. Matériaux et coloris

Le choix et l'emploi des matériaux doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doit pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans le site.

11.4. Intégration des ouvrages techniques

11.4.1. Façades

Les appendices techniques (climatiseur, pompe à chaleur, caisson de fermeture des baies ...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent être intégrés à la construction et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et notamment ne comporter ni saillie ni débord.

11.4.2. Toitures

- En cas de faîtage

Les installations techniques (parabole et antenne) sont autorisées au-dessus de la couverture, si elles sont intégrées de manière harmonieuse à son volume, peu visibles depuis l'espace public.

A l'exception des éventuelles cheminées qui devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume de la couverture, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture.

Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent être intégrés aux couvertures et notamment ne comporter ni saillie ni débord

- En cas de toiture terrasse, les installations techniques devront s'intégrer dans le volume défini à l'article 10.3.2.

11.5. Devantures commerciales

Les devantures commerciales sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de la construction dans laquelle elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

TER

DG

UA

UB

UT

UR

UM

UE

UGE

UV

UF

UG

UP

AU

A

N

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.7. Les espaces non bâtis contigus à l'espace public sont traités de façon à valoriser les espaces publics contigus.

Article 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux destinations des constructions est assuré hors des voies publiques.

12.2. Places de stationnement pour voitures

12.2.1. Habitat

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.
- Pour les travaux sur les constructions existantes à destination d'habitat, s'il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée ou 1 place de stationnement par logement supplémentaire créé.

Hormis le cas des hébergements hôteliers, il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

12.2.2. Commerce

Pour les constructions nouvelles à destination de commerce, il est exigé :

- hors de la zone de bonne desserte, aucune place de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² ; à partir de ce seuil :
 - 1 place par tranche entamée de 40 m² supplémentaires de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 1 500 m².
 - 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher supplémentaire pour les commerces ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 500 m².
- en zone de bonne desserte, aucune place de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m², à partir de ce seuil :
 - 1 place par tranche entamée de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 1 500 m² ;
 - 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire pour les commerces ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 500 m² ;

et il ne pourra être autorisé plus de 2 places de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330m² ; à partir de ce seuil :

- 1 place par tranche entamée de 40 m² supplémentaires de surface de plancher pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 1 500 m² ;
- 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher supplémentaire pour les commerces ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 500 m².

12.2.3. Hébergement hôtelier

Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé :

- hors de la zone de bonne desserte, 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ;
- en zone de bonne desserte, aucune place de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000 m² ; 1 place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher supplémentaire au-delà des 2 000 m² pour les constructions ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m². Et il ne pourra être autorisé, pour les constructions ayant une surface de plancher supérieure à 2 000m², plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà des 2 000 m².

DG

UA

UB

UT

12.2.4. Bureaux

Pour les constructions nouvelles à destination de bureau, il est exigé :

- hors de la zone de bonne desserte, 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ;
- en zone de bonne desserte, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

UR

UM

UE

12.2.5. Artisanat et entrepôt

Pour les constructions nouvelles à destination d'artisanat ou d'entrepôt, il est exigé :

- hors de la zone de bonne desserte, 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher ;
- en zone de bonne desserte, 1 place de stationnement par tranche entamée de 350 m² de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

UGE

UV

12.2.6. En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres).

UF

Pour les constructions à destination d'habitat ou de bureau, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, est réalisée en sous sol, intégrée à la construction ou aménagée sous une couverture qui lui est accolée ; par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité dûment justifiée, de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

UG

UP

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination.

AU

De plus, en secteur UR1, lorsque les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, les espaces qui sont affectés au stationnement doivent s'inscrire dans l'emprise au sol de la construction.

A

Et en secteur UR2, pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 4 logements, et nonobstant les dispositions précédentes, 50% au moins des places de stationnement résultant de l'application des normes fixées à l'article 12.2.1 devront être inscrites dans le volume de la construction ou réalisées de manière enterrée. Ce seuil est porté à 80% pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 19 logements.

N

Rappel Code de l'urbanisme :

lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser conformément à l'alinéa précédent :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de tels parcs, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. Aires de dépose pour autocars

Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000m² de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 mètres).

12.4. Places de stationnement pour 2 roues motorisées

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat, de bureau, d'artisanat, d'entrepôt ou de commerce, 1 place pour 2 roues motorisées par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.

Ces places de stationnement pour 2 roues motorisées devront être réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

12.5. Places de stationnement pour vélos

12.5.1. Habitat

Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher ;
- pour les travaux sur les constructions existantes, s'il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

12.5.2. Bureaux

Il est exigé pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.

12.5.3. Autres destinations

Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination de commerce, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

12.5.4. Les emplacements prévus pour le stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

Article 13 : Espaces Libres

13.1. Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

13.2. En outre,

13.2.1. en secteur UR1 : 50 % au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier, déduction faite des cessions gratuites, sont affectés à des espaces végétalisés dont les 3/4 sont traités en pleine terre, pour notamment y planter des arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 300 m² d'espace en pleine terre.

13.2.2. en secteur UR2 : 40 % au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier, déduction faite des cessions gratuites, sont affectés à des espaces végétalisés dont les 3/4 sont traités en pleine terre, pour notamment y planter des arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 100 m² d'espace en pleine terre.

13.2.3. en secteur UR3 : 30 % au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier, déduction faite des cessions gratuites, sont affectés à des espaces végétalisés dont les 2/3 sont traités en pleine terre, pour notamment y planter des arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamée de 300 m² d'espace en pleine terre.

13.2.4. Néanmoins ces dispositions ne s'appliquent, pas en cas d'impossibilité d'y satisfaire, à l'occasion d'opérations de réhabilitation, d'extension et de changement de destination.

13.2.5. Les arbres de haute tige maintenus conformément aux dispositions de l'article 13.1 ci-dessus sont pris en compte dans ce dénombrement, selon l'ensemble des normes ci-dessus indiquées.

13.2.6. La surface des toitures terrasses végétalisées, au sens du présent PLU, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage d'espaces végétalisés prescrit à l'article 13.2, y compris en ce qui concerne les obligations en matière de pleine terre.

13.3. Les dalles au niveau du sol et celles du rez-de-chaussée font l'objet d'un traitement paysager.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

