



METZ METROPOLE
Commune de METZ
Modification n°10 du PLU

Approbation du PLU : 18/12/2008

Procédure de modification engagée par arrêté du
Président de Metz Métropole en date du
02/07/2019

Vu pour être annexé à la délibération du bureau
délibérant de la Métropole du XXX

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
Modification n°10

NOTICE DE
PRESENTATION

Edition du document : 16 septembre 2019

METZ METROPOLE

Harmony Park | 11, boulevard Solidarité | BP 55025 | 57071 Metz Cedex 3

T. 03 87 20 10 00 | F. 03 87 20 10 29 | metzmetropole.fr | [MetzMetropole](https://www.facebook.com/MetzMetropole) | [@MetzMetropole](https://www.instagram.com/MetzMetropole)

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME COMMUNE DE METZ

Approbation initiale du PLU DCM	DCM	18/12/2008
Modification simplifiée n°1	DCM	24/09/2009
Modification n°1	DCM	26/11/2009
Mise à jour n°1	AM	21/04/2010
Modification n°2	DCM	29/04/2010
Mise en compatibilité n°1	AP	17/05/2010
Modification n°3	DCM	28/10/2010
Mise à jour n°2	AM	20/01/2011
Mise à jour n°3	AM	10/03/2011
Modification n°4	DCM	30/06/2011
Révision simplifiée n°1	DCM	27/10/2011
Révision simplifiée n°3	DCM	27/10/2011
Modification simplifiée n°2	DCM	26/04/2012
Modification n°5	DCM	05/07/2012
Mise en compatibilité n°2	AP	29/11/2012
Modification n°6	DCM	26/09/2013
Modification n°7	DCM	29/09/2016
Modification simplifiée n°3	DCM	19/12/2016
Modification n°8	DCM	06/07/2017
Mise à jour n°4	AM	01/09/2017
Modification n°9	DBM	05/02/2018
Modification simplifiée n°4	DBM	15/10/2018
Mise à jour n°5	AM	11/12/2108
Modification n°10		En cours
Prescription de la procédure	AM	02/07/2019

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DBM : Délibération en Bureau Métropolitain

AM : Arrêté Municipal/Métropolitain

AP : Arrêté Préfectoral

Table des matières

1.	Préambule	5
1.1.	Le document d'urbanisme en vigueur.....	5
1.2.	Les coordonnées du Maitre d'Ouvrage	5
1.3.	Les objets de la modification n°10 du PLU	5
1.4.	Etapas de la procédure	6
2.	Justification du choix de la procédure.....	7
2.1.	La révision générale du PLU n'est pas requise	7
2.2.	Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification.....	8
3.	Synthèse de la modification	9
4.	Les évolutions apportées au PLU	10
4.1	Poursuite de l'aménagement de la ZAC du Parc du Technopôle	10
4.2	Reconversion de l'hôpital Sainte-Blandine.....	33
4.3	Complétude du règlement pour le stationnement	47
4.4	Ajustement du zonage boulevard du Pontiffroy (UYM2/UYT1).....	57
4.5	Suppression d'alignements rue Baudoche / rue du Puymaigre	60
4.6	Adaptation du règlement de la zone UYT3 rue de Belletanche	64
4.7	Adaptation du règlement de la zone UIG6 rue de Bourgogne.....	70
4.8	Adaptation du règlement de la zone UYE6 avenue de Blida.....	74
4.9	Ajustement du zonage rue des Armoisières (UIL26/UAV4)	78
4.10	Compléments à la règle concernant les aires de stockage des déchets	82
4.11	Adaptation du règlement de la zone 1AUD	199
4.12	Corrections d'erreur matérielles	204
4.12.1	Abris de jardins.....	204
4.12.2	SHON	215
4.12.3	Alignement.....	216
4.12.4	Article 2 de la zone 1AUD.....	223
4.12.5	Incidences sur l'environnement des corrections d'erreur matérielles	226
4.13	Modification des surfaces de zones	227



1. Préambule

1.1. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de **Metz** est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal du **18/12/2008**.

Depuis, plusieurs autres procédures d'adaptation du document ont été menées (modifications, révision simplifiée, mise à jour,...).

Le PLU est le document qui définit, entre autre, le droit des sols à la parcelle. Celui de Metz comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique (zonage) aux échelles 1/2000^{ème} et 1/10 000^{ème} permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur – par conformité ;
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chaque zone et chaque secteur – par conformité ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation – par compatibilité.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles figurant dans le PLU.

1.2. Les coordonnées du Maitre d'Ouvrage

Suite au décret n°2017-1412 en date du 27 septembre 2017, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole est devenue Métropole au 1^{er} janvier 2018.

Le maître d'ouvrage est Metz Métropole, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent de plein droit en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu, carte communale depuis le 1^{er} janvier 2018 et représentée par M. Henri HASSER en sa qualité de Vice-Président délégué à la planification territoriale.

Adresse :	Metz Métropole	<u>Service en charge de la procédure :</u>
	Harmony Park	Pôle Planification
	11 boulevard Solidarité	Mail : poleplanification@metzmetropole.fr
	BP 55025	Tel : 03 87 39 78 31
	57071 Metz Cedex 3	

1.3. Les objets de la modification n° 10 du PLU

Par arrêté métropolitain PT 08/2019 du 02/07/2019, Monsieur le Président de Metz Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU en vigueur pour satisfaire les objectifs suivants :

- 1) Adapter les limites de zonage, le règlement écrit et apporter des compléments à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la ZAC du Parc du Technopôle afin de poursuivre le développement de cette zone ;
- 2) Modifier le zonage et le règlement écrit de la zone UYA5 pour permettre la reconversion de l'hôpital Sainte-Blandine ;
- 3) Compléter la règle de stationnement pour permettre la mutualisation du stationnement ;
- 4) Intégrer une partie de la zone UYM2 dans la zone UYT1 pour permettre le développement de l'usine d'électricité de Metz ;
- 5) Supprimer des alignements et marges de recul rue Baudoche / rue du Puymaigre
- 6) Adapter le règlement écrit de la zone UYT3 dans le cadre d'un projet d'une unité Alzheimer et d'une résidence de logements d'un EPHAD rue de Belletanche ;
- 7) Adapter le règlement écrit de la zone UIG6, rue de Bourgogne, afin de permettre une extension limitée des constructions existantes ;
- 8) Adapter le règlement écrit de la zone UYE6, avenue de Blida, pour permettre l'évolution de l'espace TCRM Blida ;
- 9) Intégrer une partie de la zone UAV4 dans la zone UIL26 rue des Armoisières ;
- 10) Intégrer un complément au règlement écrit pour la construction d'aires de stockages des déchets ;
- 11) Adapter le règlement écrit de la zone 1AUD pour favoriser la densification ;
- 12) Corriger des erreurs matérielles sur les abris de jardins, la mention de SHON, un alignement, l'occupation du sol d'une zone ainsi qu'une contradiction dans un article.

1.4. Etapes de la procédure

En application des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification sont les suivantes :

- Arrêté du Président de Metz Métropole du 02/07/2019 lançant la procédure de modification n°10 du PLU de Metz et publication dans un journal local,
- Saisine de la MRAe pour une demande d'examen au cas par cas,
- Délibération motivée du Bureau Métropolitain décidant de considérer comme justifiée l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU13,
- Notification du projet de modification n°10 aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme (L132-7 et L132-9) avant la mise à disposition du public,
- Arrêté métropolitain de mise à l'enquête publique du dossier. Un avis de l'organisation de l'enquête publique doit figurer dans la rubrique d'annonces légales de deux journaux diffusés dans le département. Le premier au moins 15 jours avant son début et le second, dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public,

- Affichage d'un avis d'enquête publique 15 jours avant la mise à disposition en mairie de Metz et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification, le lieu et les heures de consultation du dossier,
- Enquête publique en mairie de Metz, pendant 1 mois, du **XX au XX XXXX** inclus,
- Approbation par délibération du Bureau Métropolitain de la modification n°10 du PLU après présentation par le rapporteur des conclusions de l'enquête publique, de la consultation des PPA et des modalités motivées de leur prise en compte (le cas échéant).
- Affichage en mairie et à Metz-Métropole pendant un mois, de la délibération approuvant la modification n°10 et publication d'un avis mentionnant son approbation dans la rubrique d'annonces légales d'un journal local.

2. Justification du choix de la procédure

2.1. La révision générale du PLU n'est pas requise

Le **PLU de la commune Metz n'est pas concerné par une procédure de révision** en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car le projet :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels.

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/03/2018 :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance... ».

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

2.2. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification

C'est une procédure de modification en application des articles L153-36 à L153-40 qui est requise. Les changements à apporter **concernent le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.**

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/03/2018 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En complément, la présente modification est soumise à enquête publique **car les changements à apporter au règlement écrit et graphique** ont pour conséquence de « majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ».

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/03/2018 :

«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. **De ce fait, le PLU de la Ville de Metz peut faire l'objet d'une procédure de modification telle que définie par le Code de l'Urbanisme.**

3. Synthèse de la modification

Modification simplifiée n°1	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Poursuite de l'aménagement de la ZAC du Parc du Technopôle <ul style="list-style-type: none"> - modifier le zonage dans le périmètre de la ZAC du Parc du Technopôle afin de poursuivre l'urbanisation de la zone, en transformant une partie de la zone 2AU13 en zone 1AUG1 et 1AUG2 - ajuster l'article 10 du règlement de la zone 1AUG - compléter l'OAP ZAC du Parc du Technopôle 	Plan de zonage OAP Parc du Technopôle Règlement (article 10)
Reconversion de l'hôpital Sainte-Blandine <ul style="list-style-type: none"> - adapter le zonage du périmètre de l'hôpital Sainte-Blandine - compléter le règlement de la zone UAC1 concernant les articles 8, 10 et 11 - compléter l'annexe aux articles 12 (stationnement) pour le stationnement des deux roues 	Plan de zonage Règlement (article 8, 10, 11 et annexe aux articles 12)
Complétude du règlement pour le stationnement	Règlement (article 12)
Ajustement du zonage boulevard du Pontiffroy (UYM2/UYT1)	Plan de zonage
Suppression des alignements et marges de recul entre la rue du Puymaigre et la rue Baudoche.	Plan de zonage Plan des servitudes
Ajustement du règlement pour la zone UYT3 rue de Belletanche	Règlement (articles 1 et 2)
Adaptation du règlement pour la zone UIG6 rue de Bourgogne	Règlement (article 9)
Adaptation du règlement pour la zone UYE6 avenue de Blida	Règlement (article 10)
Ajustement du zonage rue des Armoisières (UIL26/UAV4)	Plan de zonage
Complétude du règlement pour la mise en œuvre d'aires de stockage des déchets	Règlement (articles 6, 11 et 13)
Correction d'une erreur matérielle relative aux abris de jardins	Règlement (articles 2, 8 et 9)
Adaptation du règlement pour la zone 1AUD	Règlement (article 8)
Correction d'une erreur matérielle relative à la SHON	Règlement (annexe aux articles 12)
Correction d'une erreur matérielle relative à un alignement route de Lorry	Plan de zonage Plan des servitudes Règlement (article 6)
Correction d'une erreur matérielle relative à l'occupation du sol en zone 1AUD	Règlement (article 2)

4. Les évolutions apportées au PLU

4.1 Poursuite de l'aménagement de la ZAC du Parc du Technopôle

Objectif

La modification du PLU a pour objectif :

- De modifier le zonage dans le périmètre de la ZAC du Parc du Technopôle afin de poursuivre l'urbanisation de la zone, en transformant une partie de la zone 2AU13 en zone 1AUG1 et 1AUG2,
- D'ajuster l'article 10 du règlement de la zone 1AUG,
- De compléter l'OAP ZAC du Parc du Technopôle.

Justification

Contexte

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc du Technopôle a été créée à l'initiative de la communauté d'agglomération de Metz Métropole. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 29 mars 2010.

Par convention de concession d'aménagement en date du 11 septembre 2012, Metz Métropole a désigné la SAREMM (Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole) comme concessionnaire en charge de l'aménagement et de la commercialisation de la ZAC du Parc du Technopôle pour une durée de 15 ans. Par avenant en date du 07 février 2018, la durée de la concession d'aménagement a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2032.

Le dossier de réalisation de la ZAC a ensuite été approuvé par le Conseil Métropolitain du 26 mars 2018. Les études préalables et d'avant-projet de la ZAC ont été menées entre 2008 et 2018 (étude d'impact, programme des équipements publics, dossier loi sur l'eau,...).

Le Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la Ville de Metz intègre ce secteur comme une extension du Technopôle existant pour favoriser l'attractivité de la Ville centre. En effet, dans son axe 1, le PADD précise "*Deux grandes opérations phare viendront appuyer le développement de l'attractivité économique de Metz : le Quartier de l'Amphithéâtre et l'Extension du Technopôle. Ces deux futurs grands quartiers d'affaires, de commerces et d'habitat, complémentaires dans leur offre seront des lieux privilégiés pour la mise en œuvre des nouvelles technologies, de la haute qualité environnementale et de la qualité architecturale et urbaine*".

Le périmètre de la ZAC s'étend sur une superficie de 60 ha environ. La ZAC est couverte par les zones du PLU suivantes : 1AUT, 1AUG1, 1AUG2 et 2AU13.

La zone 1AUT au sud de la ZAC est dédiée aux activités artisanales et de production. Elle a été ouverte à l'urbanisation sur une surface de 6,5 ha environ (passage de la zone 2AU13 en zone 1AUT) lors de la modification n°2 du PLU le 29 avril 2010.

Les zones 1AUG1 et 1AUG2 (environ 6,5 ha), situées dans la continuité de la zone urbanisée du hameau de Grigy, ont été ouvertes à l'urbanisation le 29 septembre 2016 et ont fait l'objet de la modification n°7 du PLU.

La zone 1AUG1 est dédiée à la création d'habitat mixte (logements individuels, individuels groupés, intermédiaires et collectifs) et la zone 1AUG2 est une zone dédiée à la création d'un lieu de centralité en entrée de ville au niveau du hameau de Grigy, avec notamment la création d'une place publique. Ce secteur comprend également de l'habitat sous forme de "ferme urbaine" appellation donnée à une typologie d'îlot accueillant un programme mixte (logements collectifs, commerces, services et tertiaire) reprenant la forme urbaine des fermes lorraines.



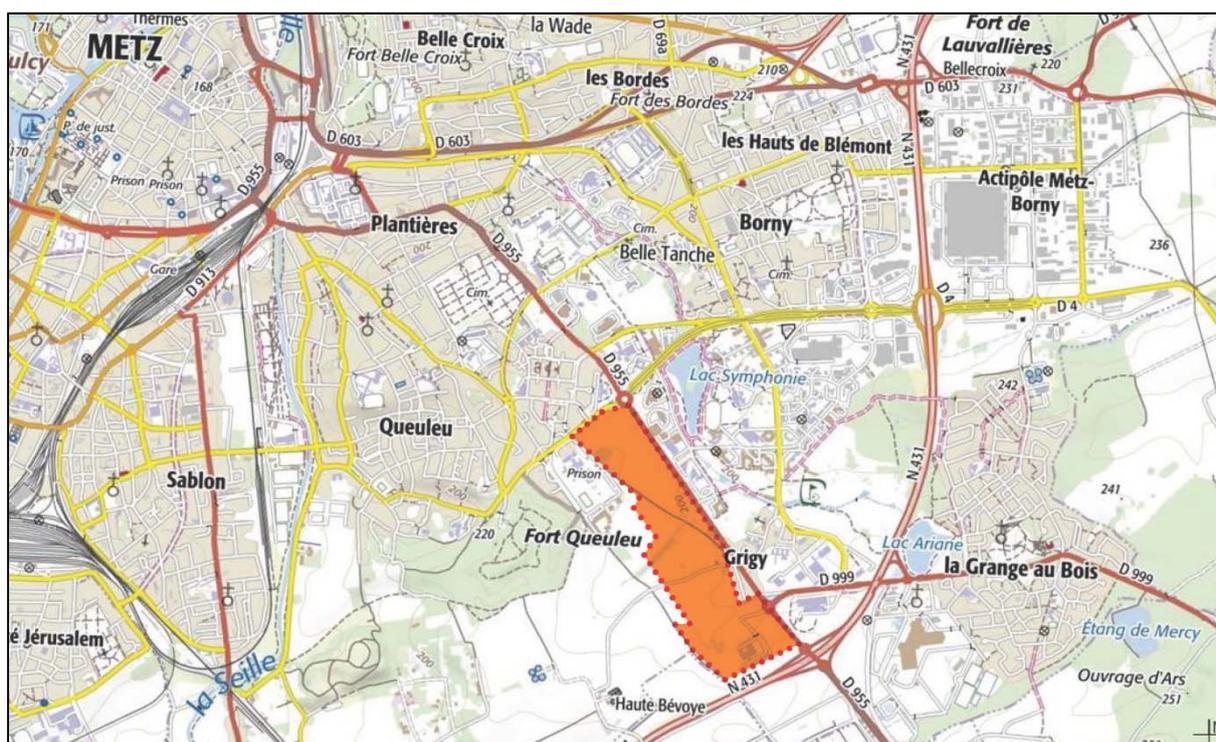
Zonage du PLU sur la ZAC du Parc du Technopôle

Dans ce contexte et dans la poursuite du développement de la ZAC du Parc du Technopôle, la modification vise à ouvrir à l'urbanisation environ 4,2 ha de la zone 2AU13, dans la continuité des zones 1AUG existantes.

Localisation et caractéristiques du projet de ZAC

Située à 4 km du centre-ville de Metz, la ZAC du Parc du Technopôle se développe au sud-est de l'agglomération messine en face de l'actuel Technopôle de Metz. Elle est desservie par le

contournement sud-est et par le carrefour autoroutier européen qui permet un accès rapide à Paris et Strasbourg comme aux pays transfrontaliers (Belgique, Allemagne, Luxembourg).

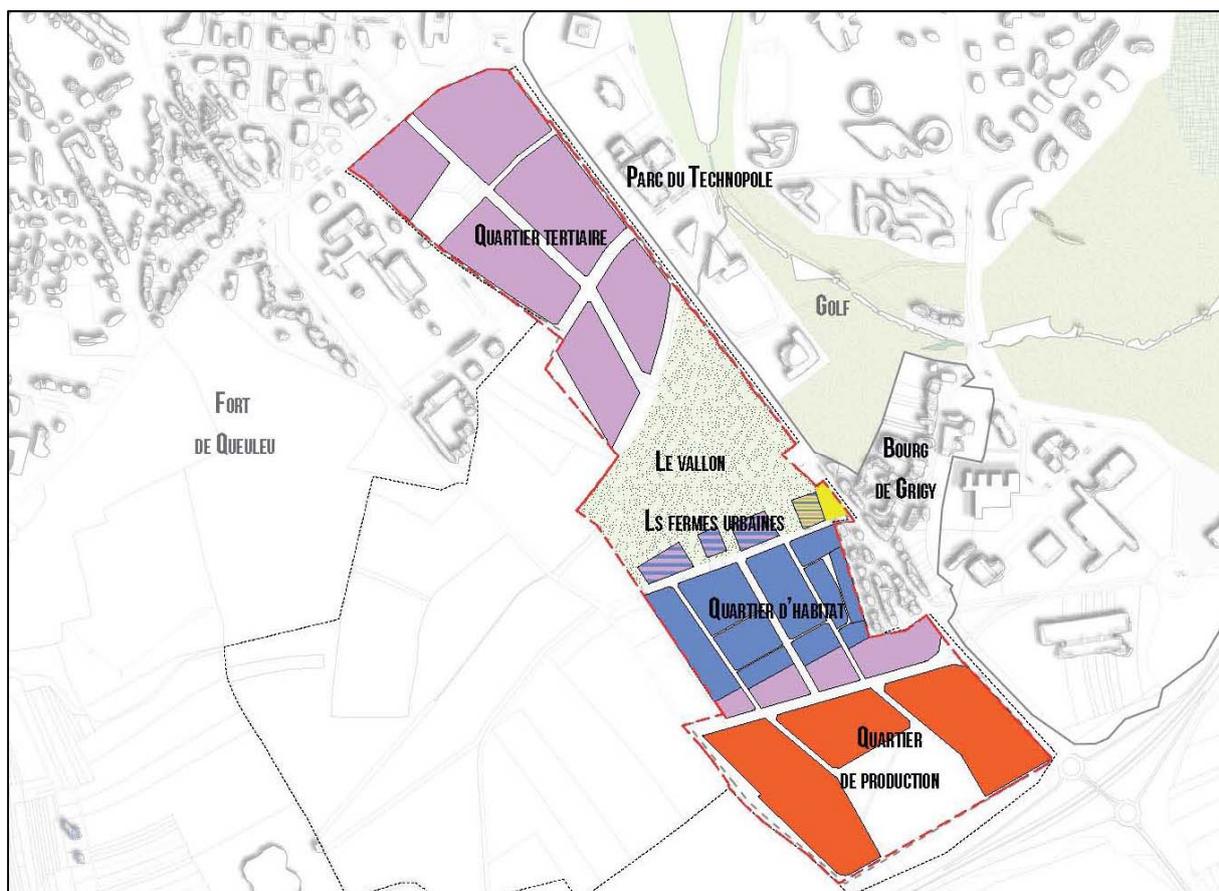


Cartes de situation de la ZAC du Parc du Technopôle

Cette ZAC, d'une surface d'environ 60 ha, vise à accueillir une mixité urbaine, alliant activités tertiaires et de production au nord et au sud du site, et un quartier d'habitat autour du quartier de Grigy.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Constituer un véritable quartier structuré autour d'une offre d'activités diversifiée, de programmes de logements neufs et d'équipements adaptés.
- Etablir des relations fortes avec les entités qui bordent le périmètre opérationnel: le hameau de Grigy, le Technopôle existant, la ZAC des Hauts de Queuleu.
- Structurer le projet urbain autour d'un espace végétal, le Vallon, vecteur d'identité pour l'ensemble de l'opération et en lien avec les grands espaces ouverts que sont la vallée de la Seille et la vallée de la Chéneau.
- Tirer parti d'une offre nouvelle de desserte par les transports en commun susceptible de structurer le développement du bâti.
- Mettre en œuvre un projet durable qui s'appuie sur les principes du Plan Climat Air Energie Territorial de Metz Métropole.



Programmation d'aménagement de la ZAC du Parc du Technopôle

En matière d'habitat, deux priorités ont été fixées dans ce projet d'aménagement en cohérence avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) et le SCoTAM (Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine).

Il s'agit d'une part de permettre à de jeunes ménages de s'installer au sein de la ville-centre en complément des autres programmes existants en proche périphérie (ZAC des Coteaux de la Seille et ZAC du quartier de l'Amphithéâtre à Metz, Quartier la Horgne à Montigny-lès-Metz,...), et d'autre

part, de produire une offre qualitative et importante à proximité des lieux d'activités, d'emplois, d'enseignement, tous desservis en transport en commun.

Le projet de la ZAC du Parc du Technopôle, en venant constituer un ensemble urbain plus mixte que le seul Technopôle, veut répondre à ces enjeux.

Ce programme communautaire s'inscrit dans la continuité des ambitions communales et propose quatre grandes familles de logements, à coûts "maîtrisés" : accession sociale en collectif et en individuel, accession à coût abordable en collectif et en individuel

Une première phase de logements a été lancée sur les zones 1AUG1 et 1AUG2. La commercialisation est déjà bien avancée : près d'un tiers (25 000 m²) sont en cours de réalisation. La livraison de 3 immeubles collectifs, de 36 maisons individuelles en bande et de 10 maisons individuelles sont prévues pour la fin du premier semestre 2020 pour un total de 121 logements.

Deux autres lots sont déjà à l'étude par deux porteurs de projets.

Il est prévu à terme sur ce site la construction d'environ 700 logements.

Du côté des activités et du tertiaire (zone 1AUT), la commercialisation se poursuit avec deux lots d'activités tertiaires et productives ainsi que deux lots pour la création de bureaux.

Metz Métropole souhaite préparer sa programmation en logement autour du quartier de Grigy en cohérence avec le plan directeur de la ZAC, en ouvrant à l'urbanisation 4,2 ha supplémentaires, dans la continuité des zones 1AUG1 et 1AUG2 existantes. La typologie de logements y sera diversifiée et attractive :

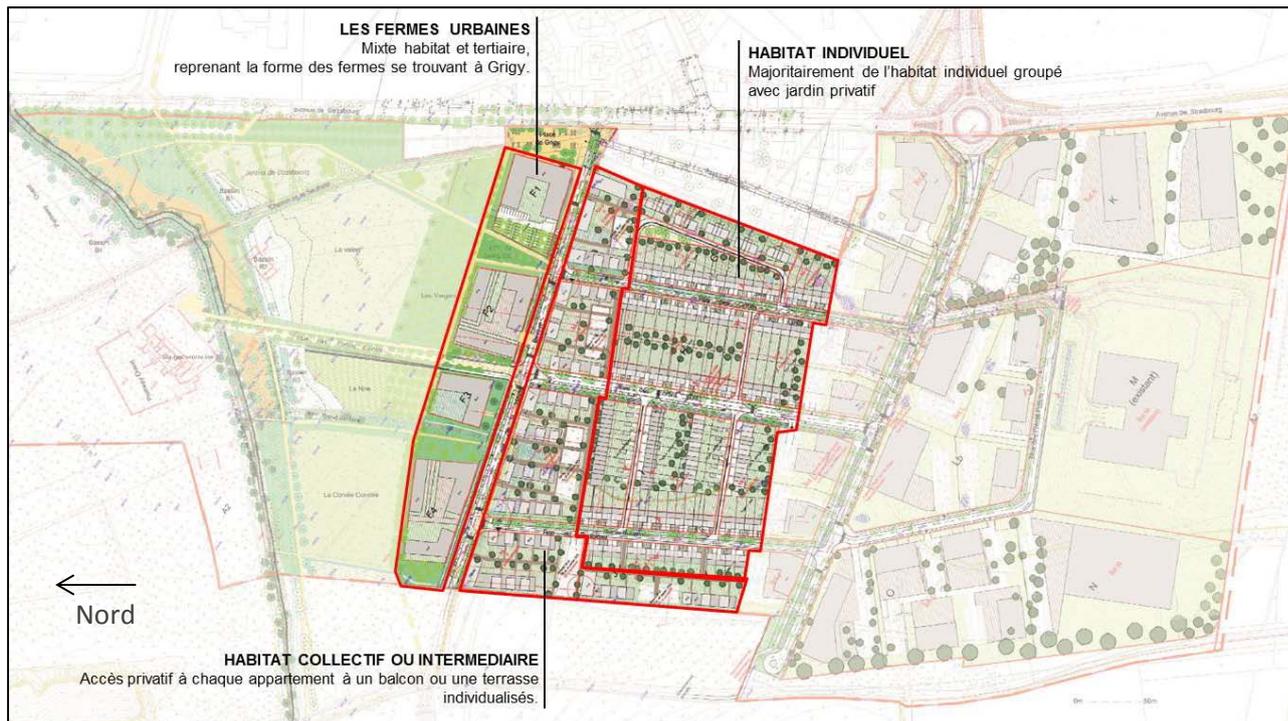
- Fermes urbaines : ilots mixant habitat et tertiaire, s'inspirant des dimensions et de la forme des fermes sur cour se trouvant à Grigy,
- Habitat collectif et/ou intermédiaire (en location et en accession, aidé ou non) offrant un accès privatif de chaque appartement à un balcon ou à une terrasse individuelle,
- Habitat individuel (en location et en accession, aidé ou non) composé majoritairement de maisons individuelles groupées avec un jardin privatif.



Plan général de composition urbaine



Projet de plan masse de la ZAC depuis le vallon jusqu'au sud du périmètre



Zoom sur le quartier d'habitat et les fermes urbaines



Etat de la commercialisation

Ouverture à l'urbanisation d'une zone de plus de 9 ans

L'article L153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que *"Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard*

des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones".

La délibération a été débattue en bureau délibérant de Metz Métropole le **23 septembre 2019**.

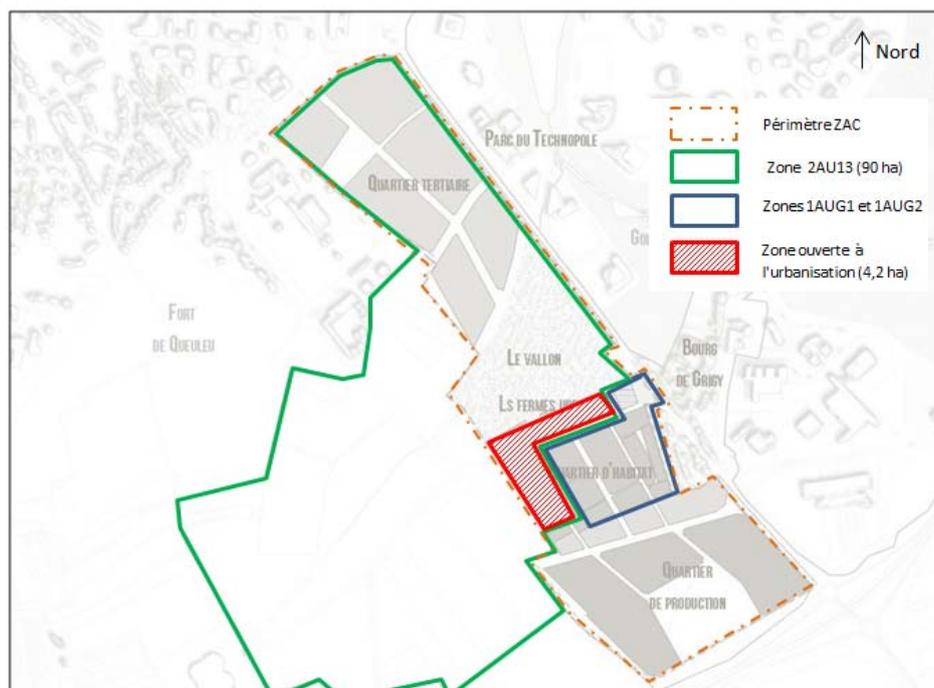
Par ailleurs, l'article R153-31 du Code de l'Urbanisme précise qu'une révision est nécessaire lorsque "la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier".

La zone 2AU13 est inscrite au PLU de la Ville de Metz depuis 2008 (date d'approbation du PLU). Depuis 2008, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, pour la partie située dans le périmètre de la ZAC approuvée, s'est poursuivie en avril 2010 (1AUT) puis en septembre 2016 (1AUG1 et 1AUG2).

Par ailleurs, les terrains concernés par la présente modification ont fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par l'EPF Lorraine et la SAREMM en 2013 et 2014, soit dans les 9 ans suivant sa création (en 2010).

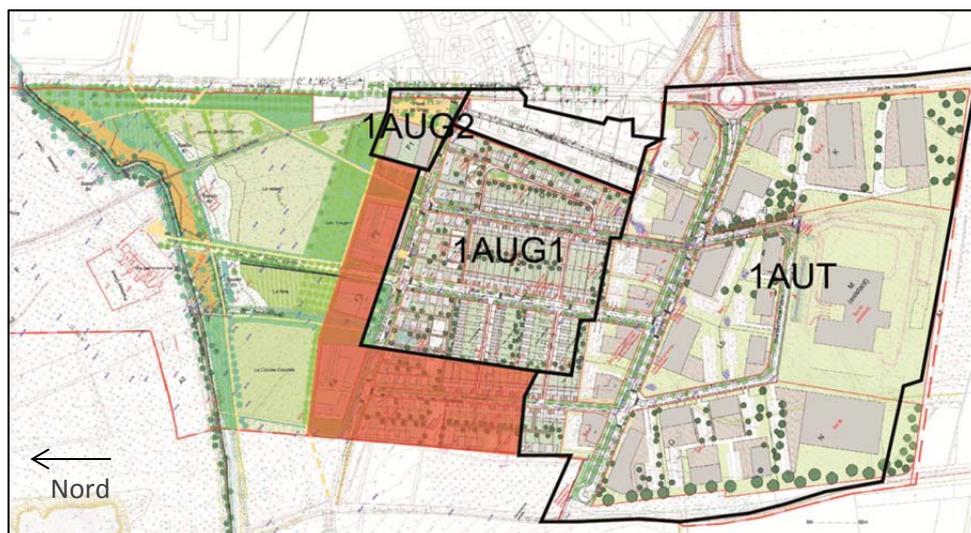
Modification apportée au PLU

Dans le cadre de ce projet, et dans le périmètre de la ZAC du Parc du Technopôle, le zonage du PLU sera modifié pour passer une partie de la zone 2AU13 en zone 1AUG1 et 1AUG2 (4,2 ha environ sur 90 ha soit 5% de la zone 2AU en totalité).

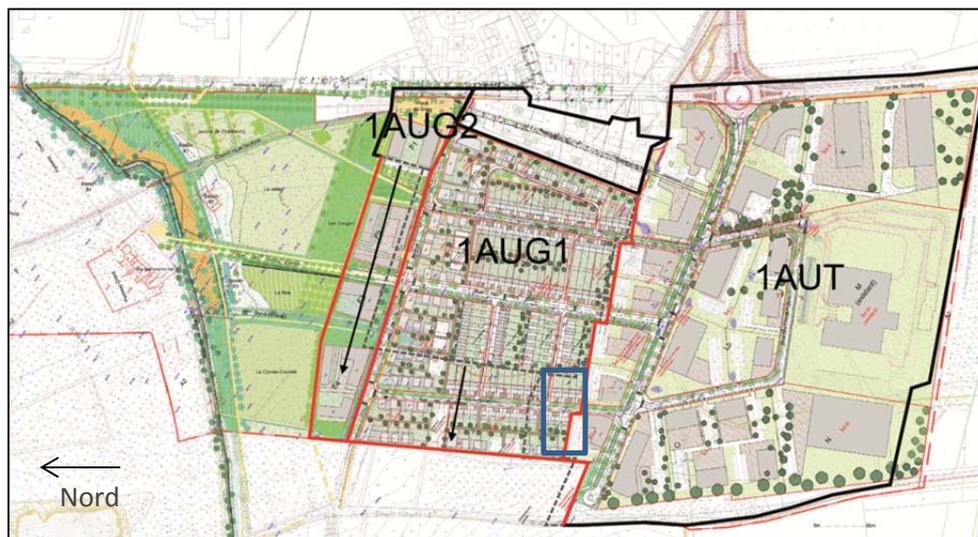


Superposition du plan d'aménagement de la ZAC et du zonage du PLU (schéma)

Ainsi, il est proposé de poursuivre le zonage vers l'ouest pour les deux zones 1AUG1 et 1AUG2.



Zones 1AUG1 et 1AUG2 existantes (en rouge la poursuite de l'urbanisation dans le périmètre de la ZAC)



Proposition de modification de zonage

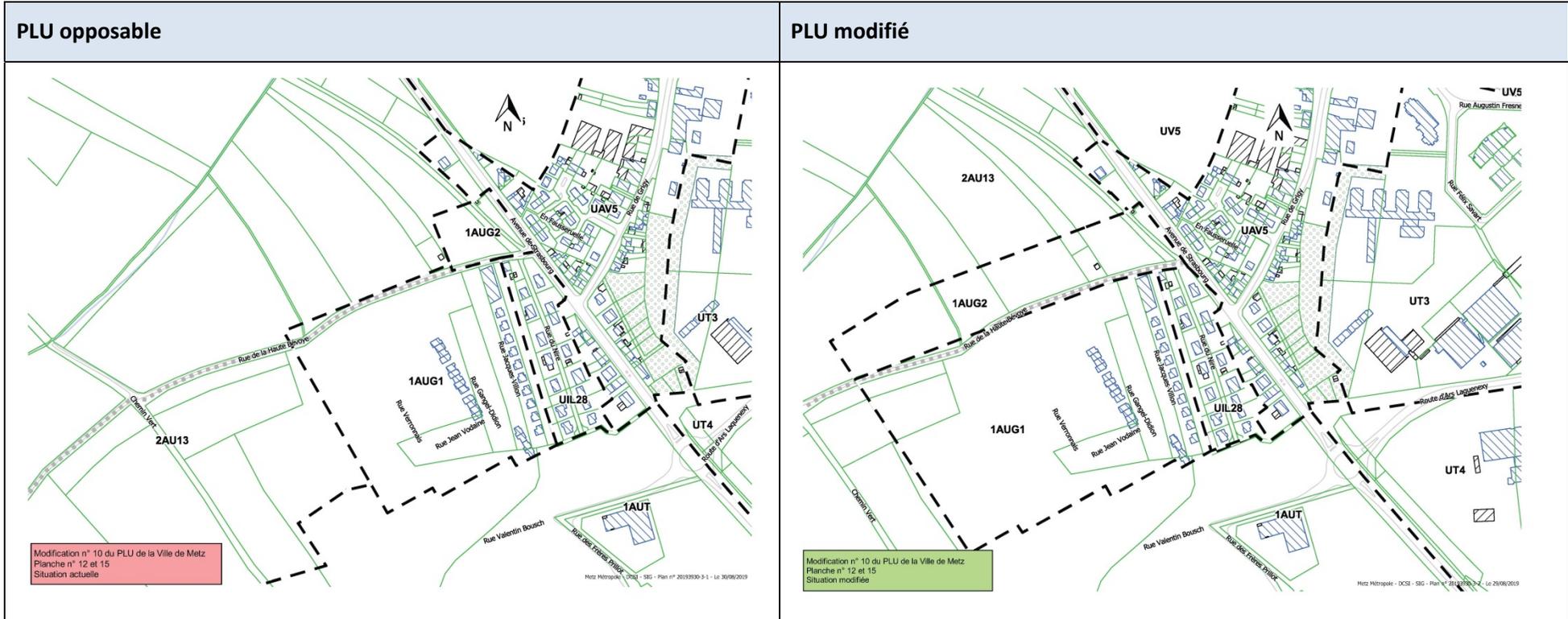
Aussi, la limite de zonage entre la zone 1AUG1 et 1AUT existante sera également adaptée pour correspondre au mieux au plan d'aménagement de la ZAC (erreur matérielle). Une partie de la zone 1AUT, dont le plan d'aménagement validé prévoit du logement, sera rebasculée en 1AUG1 (encadré bleu ci-dessus).

Ainsi, il est nécessaire de mettre à jour l'OAP de la ZAC du Parc du Technopôle, en lien avec la poursuite de l'urbanisation pour de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel et au regard des éléments du projet présenté ci-avant.

Enfin, un ajustement réglementaire de la zone 1AUG1 est proposé afin de rendre homogène le secteur 1AUG1 avec le secteur 1AUG2 d'un point de vue de l'architecture et de l'ambiance souhaitée pour ce quartier, en ajustant l'article 10 sur la hauteur maximale des constructions.

Ainsi, la présente modification apporte aux documents du PLU les ajustements suivant :

- Modification du plan de zonage



- Modification de l'OAP ZAC du Parc du Technopôle

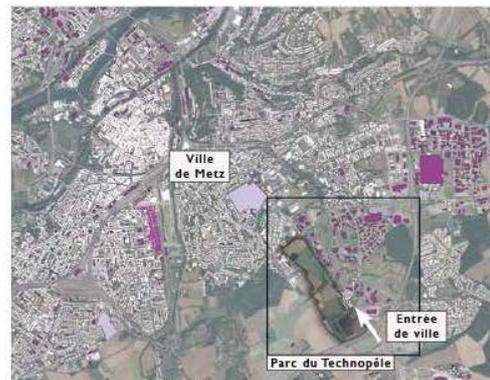
PLU opposable

Orientations d'aménagement et de programmation

METZ – ZAC du Parc du Technopôle

Les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC du parc du Technopôle qui suivent sont applicables aux secteurs suivants :

- 1 AUG1 : dédié à la création d'habitat individualisé,
- 1 AUG2 : dédié à la création d'un lieu de centralité en entrée de ville au niveau du hameau de Grigy, avec notamment la création d'une place publique. Ce secteur comprend également de l'habitat sous forme de «ferme urbaine».



Localisation du Parc du Technopole

→ DESERTES DU NOUVEAU QUARTIER

- Accès automobile et hiérarchisation des voiries

L'accès principal du secteur sera établi depuis l'avenue de Strasbourg par les rues de la Haute Bévoie, en circulation apaisée, et la rue Bousche, voies secondaires à l'échelle de la ZAC.

Le quartier sera desservi par trois voies nord/sud :

- une voie secondaire, la voie 1 comme axe principal des déplacements actifs,
- deux voies de desserte - en zone 30 : les voies 2 et 3.

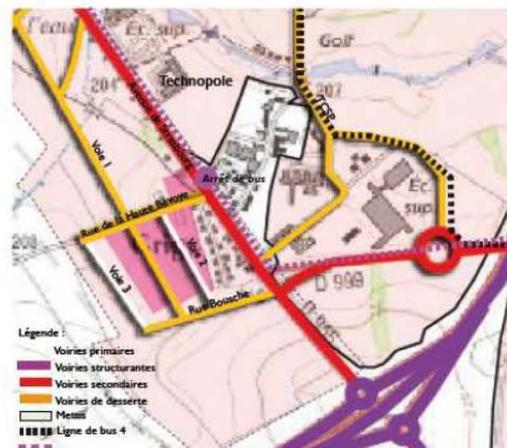
- Liaisons piétons-vélos

Toutes les voies de desserte sont des voies partagées et une piste cyclable devrait être prévue sur la rue Bousche afin de favoriser les liaisons actives transversales entre le Technopôle existant, le hameau de Grigy et la ZAC.

- Accès aux services de transports en commun

Le quartier est desservi par un arrêt de bus de la ligne 4, sur l'avenue de Strasbourg.

L'arrêt du Mettis est à environ 10 minutes.



Plan de hiérarchie des voiries

Orientations d'aménagement et de programmation

→ **PRINCIPES PAYSAGERS**

- Le Vallon et la tram e verte et bleue

Le projet se déploie autour d'un grand espace central, appelé Vallon, dans lequel coule la Seulhotte. Il assure une continuité paysagère de type agricole et naturelle d'Ouest en Est, du Fort de Queuleu jusqu'au lac Symphonie.

L'aménagement des bassins de rétention autour de la Seulhotte sera réalisé avec l'objectif de préserver la ripisylve présente, voire de la renforcer.

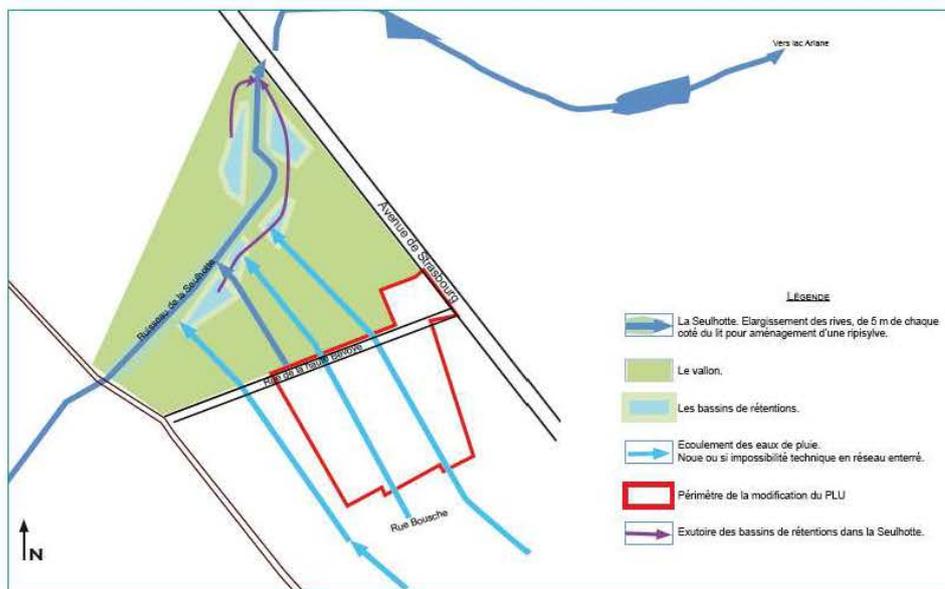
- La gestion des eaux pluviales

Il est prévu de réaliser une rétention des eaux pluviales réparties sur plusieurs bassins en cascade positionnés au cœur du Vallon. Ces bassins constitueront des éléments paysagers structurants, tout en assurant la fonction de stockage des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront acheminées vers les bassins de rétention, via un système de noues, et des collecteurs eaux pluviales en complément. Les bassins seront situés autour du ruisseau de la Seulhotte avec un exutoire envisagé dans le ruisseau de la Seulhotte (cf. schéma page suivante).

Pour les parcelles privées d'activité, le rejet des eaux pluviales dans les noues sera limité.



Principes d'organisation du vallon



Principe de gestion des eaux pluviales du Parc du Technopole

Orientations d'aménagement et de programmation

→ L'ENTRÉE DE VILLE : LA PLACE DE GRIGY

[1 AUG 2]

Le projet est de transformer le noyau existant élargi en centre de vie pour l'ensemble du Technopôle. Du centre de Grigy au vallon, commerces, équipements, services et restaurations diverses feront vivre la place de Grigy. Les pôles de logements existants et projetés donnent corps à cet ensemble.

La création de la place de Grigy et de la première ferme urbaine est le levier de ce nouveau centre de vie.

→ UN QUARTIER D'HABITAT EN PROLONGEMENT DU BOURG DE GRIGY EXISTANT

La création d'un quartier d'habitat en continuité des habitations existantes répond au souhait d'introduire une **mixité des usages** dans ce secteur géographique, en complément de la programmation tertiaire.

- Des typologies d'habitat adaptées au contexte messin

Le développement d'une nouvelle zone d'habitat en entrée de ville de Metz, dans le contexte de production de logements soutenue, doit mettre en avant les qualités propres de ce site non loin du centre de Metz, dans un environnement moins urbanisé et plus naturel.

Les typologies développées devront mettre en valeur :

- Le caractère individualisé du logement : maisons accolées en rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages en cœur de quartier, logements intermédiaires jusqu'en en rez-de-chaussée + 3 étages en bordure de la place de Grigy et de la rue de la Haute Bévoïe,
- L'atout de jardins privés ou à proximité,
- L'accès privatif à chaque appartement et l'atout de balcons et terrasses individualisées, dans le cas de logements intermédiaires.

- Dans la continuité du village lorrain

1. La référence aux usoirs

La référence à la typologie traditionnelle lorraine, de la rue avec des usoirs, permet de donner une dimension collective tout en maintenant des usages individualisés.

En effet, le recul des bâtiments permet d'intégrer de manière organisée et hiérarchisée des usages donnant une véritable animation à la rue.

2. La typologie de la ferme urbaine [1 AUG 2]

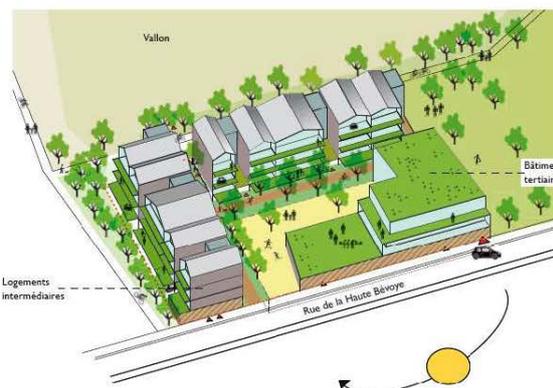
Le concept des «fermes urbaines» provient de la typologie de fermes messines existantes, et notamment à Grigy : bâtiment(s) robuste(s) se déroulant autour d'une cour centrale multi-usages.

La typologie des «fermes urbaines» est liée au positionnement en front de vallon. La première ferme urbaine est programmée sur la future place de Grigy, avenue de Strasbourg et permet une transition architecturale et fonctionnelle entre le quartier d'habitat et le vallon.

O.A.P. du P.L.U. arrêté le 29/09/2016 (Modification n°7)

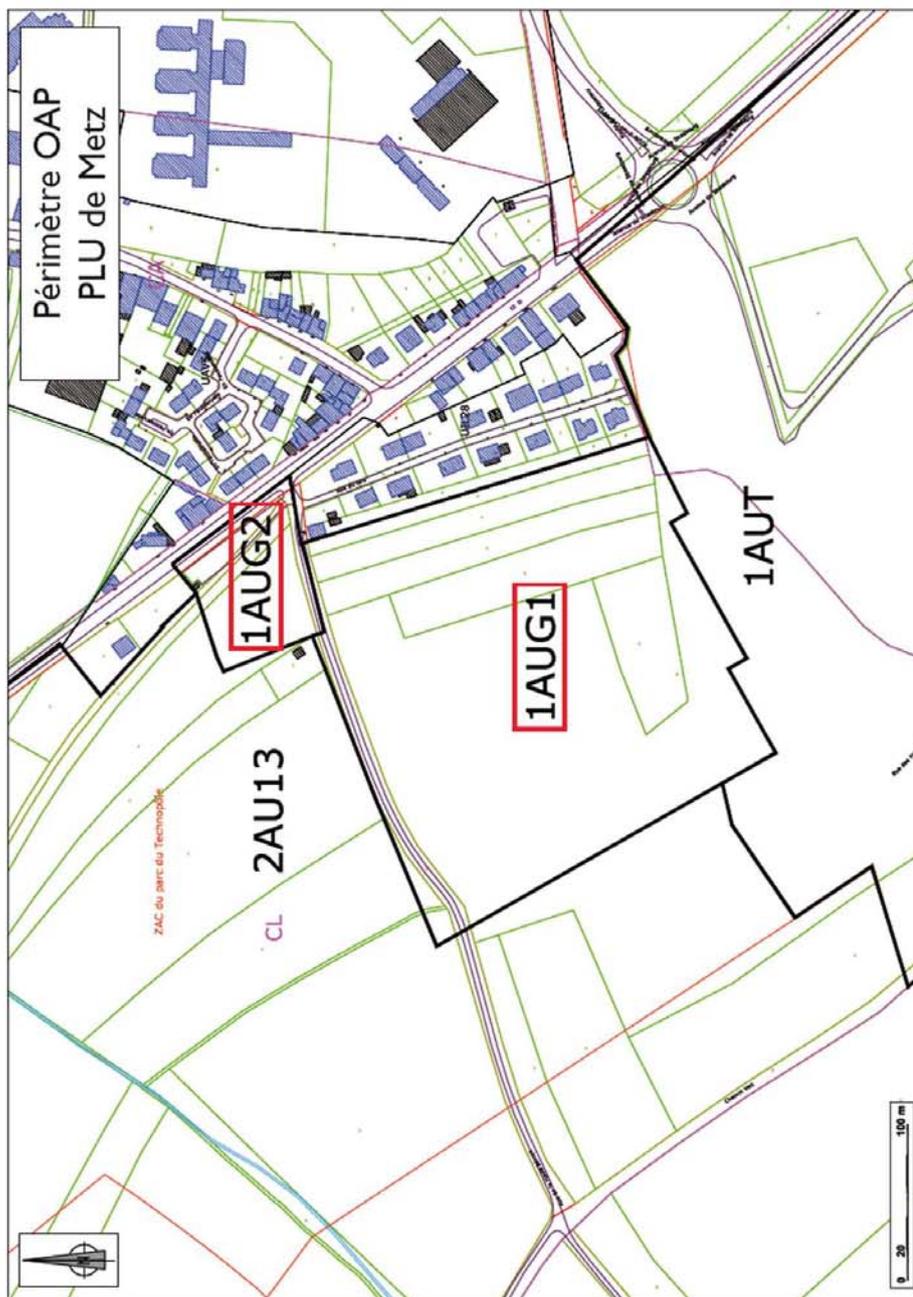


Principes d'organisation de la place de Grigy à long terme



Principe de fonctionnement d'une ferme urbaine dédiée à l'habitat

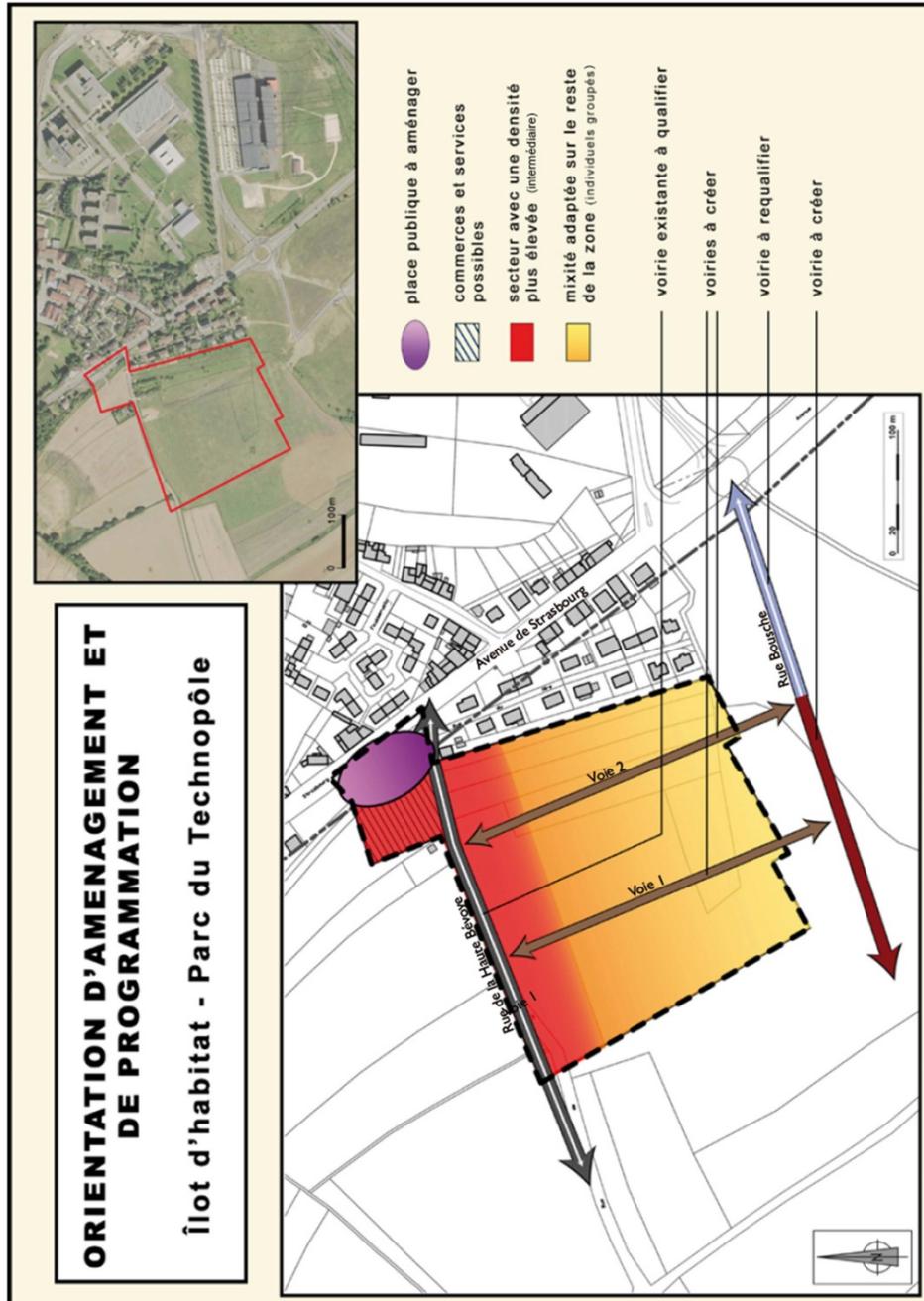
Orientations d'aménagement et de programmation



O.A.P. du P.L.U. arrêté le 29/09/2016 (Modification n°7)

4/5

Orientations d'aménagement et de programmation



O.A.P. du P.L.U. arrêté le 29/09/2016 (Modification n°7)

5/5

Orientations d'aménagement et de programmation

METZ – ZAC du Parc du Technopôle

Les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC du parc du Technopôle qui suivent sont applicables aux secteurs suivants :

- 1 AUG1 : dédié à la création d'habitat individuel, intermédiaire et collectif,
- 1 AUG2 : dédié à la création d'un lieu de centralité en entrée de ville au niveau du hameau de Grigy, avec notamment la création d'une place publique. Ce secteur comprend également de l'habitat sous forme de «ferme urbaine».

→ DESERTES DU NOUVEAU QUARTIER

- Accès automobile et hiérarchisation des voiries

L'accès principal du secteur sera établi depuis l'avenue de Strasbourg par les rues de la Haute Bévoïe, en circulation apaisée, et la rue Bousche, voies secondaires à l'échelle de la ZAC.

Le quartier sera desservi par trois voies nord/sud :

- une voie secondaire, la rue Verronnais, comme axe principal des déplacements actifs,
- deux voies de desserte - en zone 30 : la voie 1 et la rue Gangel-Didion.

- Liaisons piétons-vélos

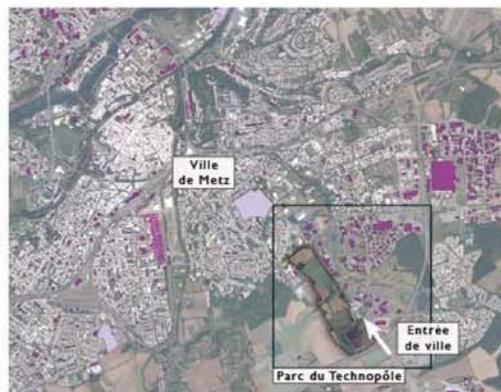
Toutes les voies de desserte sont des voies partagées et une piste cyclable devrait être prévue sur la rue Valentin Bousche afin de favoriser les liaisons actives transversales entre le Technopôle existant, le hameau de Grigy et la ZAC.

- Accès aux services de transports en commun

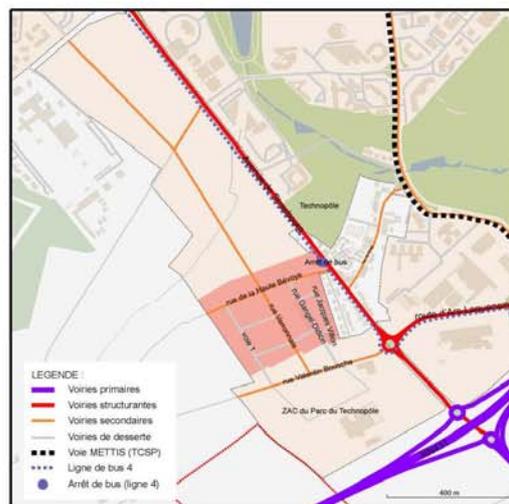
Le quartier est aujourd'hui desservi par un arrêt de bus de la ligne 4, sur l'avenue de Strasbourg.

A terme, il est prévu la desserte en transport en commun du quartier par la rue Verronnais et la rue Valentin Bousche.

L'arrêt du Mettis est à environ 10 minutes.



Localisation du Parc du Technopôle



Plan de hiérarchie des voies

Orientations d'aménagement et de programmation

→ PRINCIPES PAYSAGERS

- Le Vallon et la trame verte et bleue

Le projet se déploie autour d'un grand espace central, appelé Vallon, dans lequel coule le ruisseau de Linières. Il assure une continuité paysagère de type agricole et naturelle d'Ouest en Est, du Fort de Queuleu jusqu'au lac Symphonie.

L'aménagement des bassins de rétention autour du ruisseau de Linières sera réalisé avec l'objectif de préserver la ripisylve présente, voire de la renforcer.

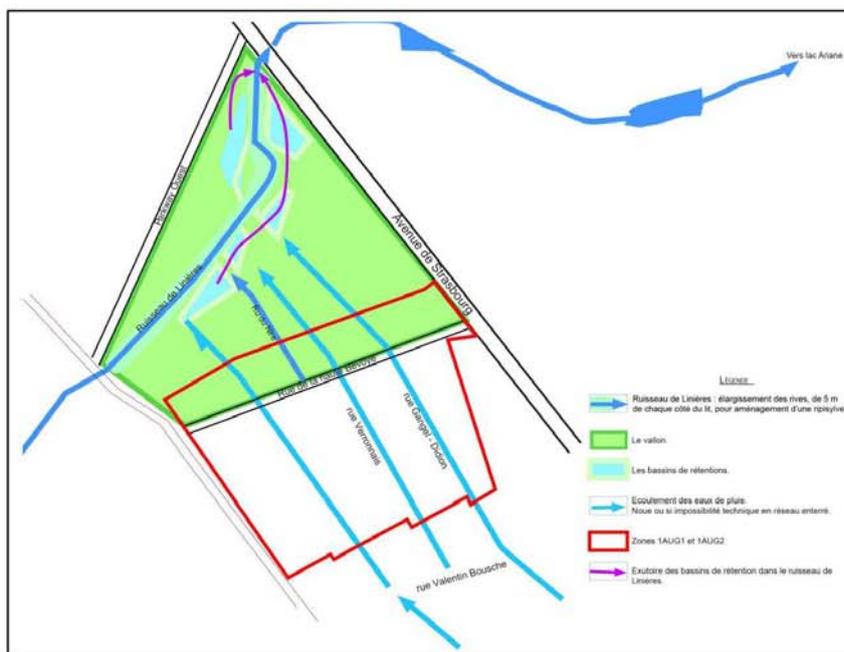
- La gestion des eaux pluviales

Il est prévu de réaliser une rétention des eaux pluviales réparties sur plusieurs bassins en cascade positionnés au cœur du Vallon. Ces bassins constitueront des éléments paysagers structurants, tout en assurant la fonction de stockage des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront acheminées vers les bassins de rétention, via un système de noues, et des collecteurs eaux pluviales en complément. Les bassins seront situés autour du ruisseau de Linières avec un exutoire envisagé dans ce ruisseau (cf. schéma ci-dessous).

Pour les parcelles privées d'activité, le rejet des eaux pluviales dans les noues sera limité.



Principes d'organisation du vallon



Principe de gestion des eaux pluviales du Parc du Technopôle

Orientations d'aménagement et de programmation

→ **L'ENTRÉE DE VILLE : LA PLACE DE GRIGY [1AUG2]**

Le projet est de transformer le noyau existant élargi en centre de vie pour l'ensemble du Technopôle. Du centre de Grigy au vallon, commerces, équipements, services et restaurations diverses feront vivre la place de Grigy. Les pôles de logements existants et projetés donnent corps à cet ensemble.

La création de la place de Grigy et de la première ferme urbaine est le levier de ce nouveau centre de vie.

→ **UN QUARTIER D'HABITAT EN PROLONGEMENT DU BOURG DE GRIGY EXISTANT [1AUG1 ET 1AUG2]**

La création d'un quartier d'habitat en continuité des habitations existantes répond au souhait d'introduire une **mixité des usages** dans ce secteur géographique, en complément de la programmation tertiaire.

- Des typologies d'habitat adaptées au contexte messin

Le développement d'une nouvelle zone d'habitat (collectifs, logements intermédiaires et maisons en bande) en entrée de ville de Metz, dans le contexte de production de logements soutenue, doit mettre en avant les qualités propres de ce site non loin du centre de Metz, dans un environnement moins urbanisé et plus naturel.

Les typologies développées devront mettre en valeur :

- Le caractère individualisé du logement : maisons accolées en rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages en cœur de quartier, logements intermédiaires jusqu'en rez-de-chaussée + 3 étages en bordure de la place de Grigy et de la rue de la Haute-Bévoïe,
- L'atout de jardins privés ou à proximité,
- L'accès privatif à chaque appartement et l'atout de balcons et terrasses individualisées, dans le cas de logements intermédiaires.

- Dans la continuité du village lorrain

1. La référence aux usoirs

La référence à la typologie traditionnelle lorraine, de la rue avec des usoirs, permet de donner une dimension collective tout en maintenant des usages individualisés.

En effet, le recul des bâtiments permet d'intégrer de manière organisée et hiérarchisée des usages donnant une véritable animation à la rue.

2. La typologie de la ferme urbaine

Le concept des «fermes urbaines» provient de la typologie de fermes messines existantes, et notamment à Grigy : bâtiment(s) robuste(s) se déroulant autour d'une cour centrale multi-usages.

Les "fermes urbaines" sont une nouvelle typologie mixant habitat collectif et/ou services et commerces et qui sont situés en front de vallon. Cette typologie permet une transition architecturale et fonctionnelle entre le quartier d'habitat et le vallon.

O.A.P. du P.L.U. – Parc du Technopôle



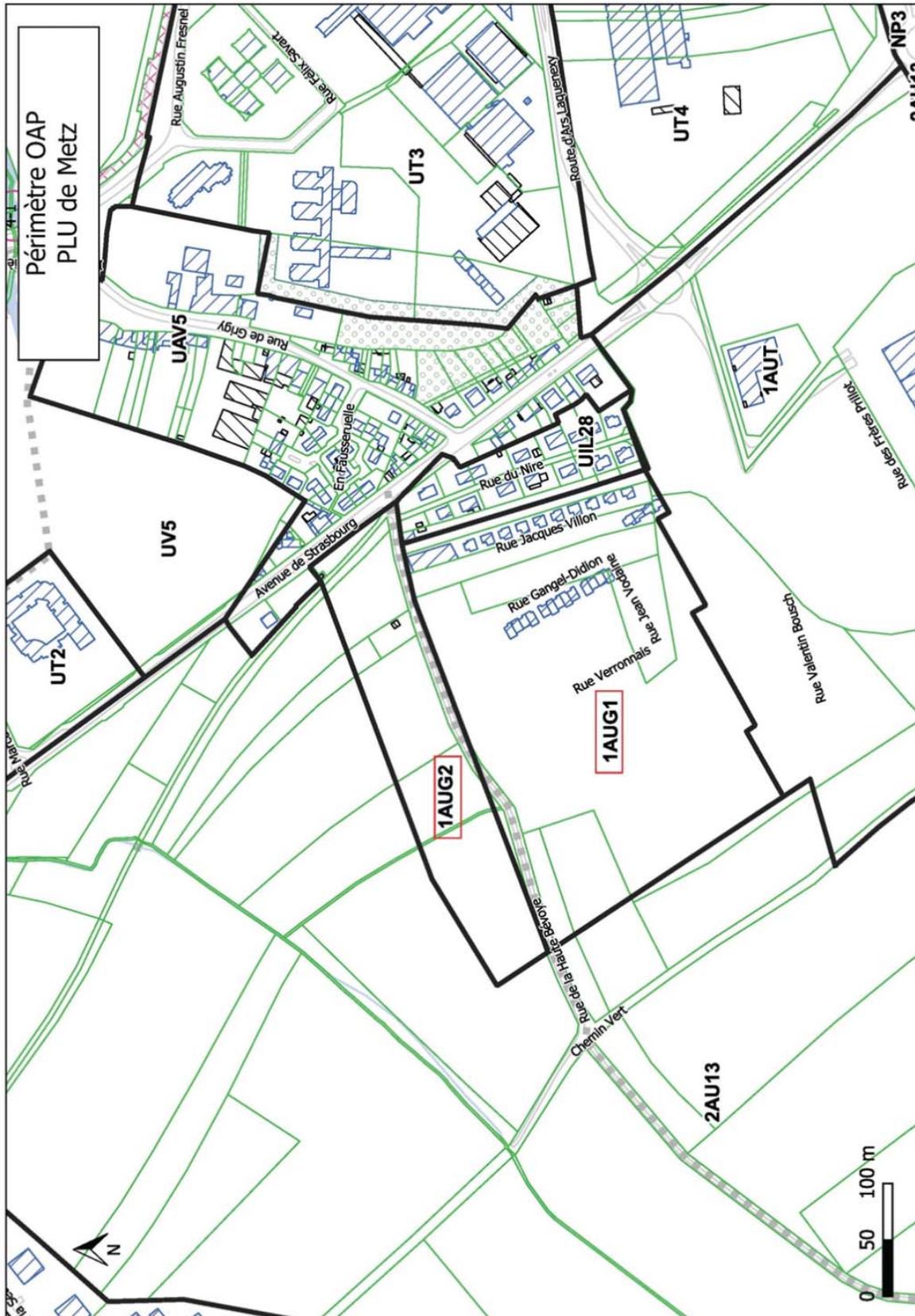
Principe d'organisation de la place de Grigy à long terme



Illustration à titre informatif – Perspective place de Grigy



Principe de fonctionnement d'une ferme urbaine dédiée à l'habitat



- Modification de l'article 10 de la zone 1AUG

PLU opposable

Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUG

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. En cas de retrait, celui-ci est limité à 8 mètres comptés depuis l'alignement.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Dans ce dernier cas, un retrait minimum d'1,50 mètre par rapport à la limite séparative doit tout de même être respecté.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteur 1AUG1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à la faitière ou à l'acrotère.
- En secteur 1AUG2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

PLU modifié

Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUG

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. En cas de retrait, celui-ci est limité à 8 mètres comptés depuis l'alignement.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Dans ce dernier cas, un retrait minimum d'1,50 mètre par rapport à la limite séparative doit tout de même être respecté.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteur 1AUG1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit ~~la faitière ou à l'acrotère.~~
- En secteur 1AUG2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. |

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le premier point de la modification concerne la modification du zonage pour transformer une partie de la zone 2AU13 (5% de la totalité de la zone) en zone 1AUG1 et 1AUG2. Il concerne également la correction d'une erreur matérielle entre la limite de zonage 1AUT et 1AUG1.

Ces transformations concernent la poursuite de l'aménagement de la ZAC du Parc du Technopôle.

En découle le deuxième point de la modification qui concerne la mise à jour de l'OAP afférente à la ZAC du Parc du Technopôle.

Enfin, le dernier point concerne une adaptation mineure du règlement afin de présenter une cohérence architecturale sur la totalité des zones 1AUG1 et 1AUG2. Ce dernier point ne présente pas d'impact sur l'environnement.

La ZAC du Parc du Technopôle a fait l'objet d'un dossier d'étude d'impact et d'un dossier loi sur l'eau dans le cadre de la procédure réglementaire de ZAC.

Les incidences de la ZAC et les mesures à mettre en œuvre ont été traitées dans l'étude d'impact : les principales conclusions sont présentées ci-dessous.

La ZAC du Parc du Technopôle est conçue dans une démarche de qualité environnementale :

- L'organisation viaire du site est constituée de manière à suivre le mieux possible le niveau du terrain naturel, de manière à limiter les terrassements,
- Le projet développe une mixité d'habitats (collectifs, intermédiaires et individuels), avec une implantation des bâtiments qui permettra un ensoleillement optimal, tout en favorisant la compacité et le développement d'espaces extérieurs privatifs de qualité.
- Le Vallon assure la continuité paysagère de type agricole et naturelle d'ouest en est, du Fort de Queuleu jusqu'au lac Symphonie.
- La gestion des eaux pluviales est opérée par un réseau de noues et de bassins de rétention et de décantation paysagers en vue d'une amélioration écologique du ruisseau de Linières.
- Les espaces naturels remarquables le long du ruisseau de Linières sont préservés et mis en valeur.
- L'alimentation énergétique de la ZAC est effectuée par le réseau de chauffage urbain de Metz, dont la production est pour près des 2/3 renouvelable.
- La mixité des usages permet de limiter les déplacements.
- Les cheminements pour modes doux de la ZAC s'intègrent à la trame piéton /cycle existante de l'agglomération messine.
- La desserte de la ZAC par une ligne forte de transport en commun est prévue dans le cadre de l'aménagement.

4.2 Reconversion de l'hôpital Sainte-Blandine

Objectif

La modification du PLU a pour objectif :

- d'adapter le zonage du périmètre de l'hôpital Sainte-Blandine,
- de compléter le règlement de la zone UAC1 concernant l'article 8, 10 et 11,
- de compléter l'annexe aux articles 12 (stationnement) pour le stationnement des deux roues.

Justification

Contexte

L'hôpital Saint-Blandine, situé au cœur de Ville, borde les rues du Cambout (place Coislin), de la gendarmerie et d'Asfeld, dans le quartier de Metz centre.

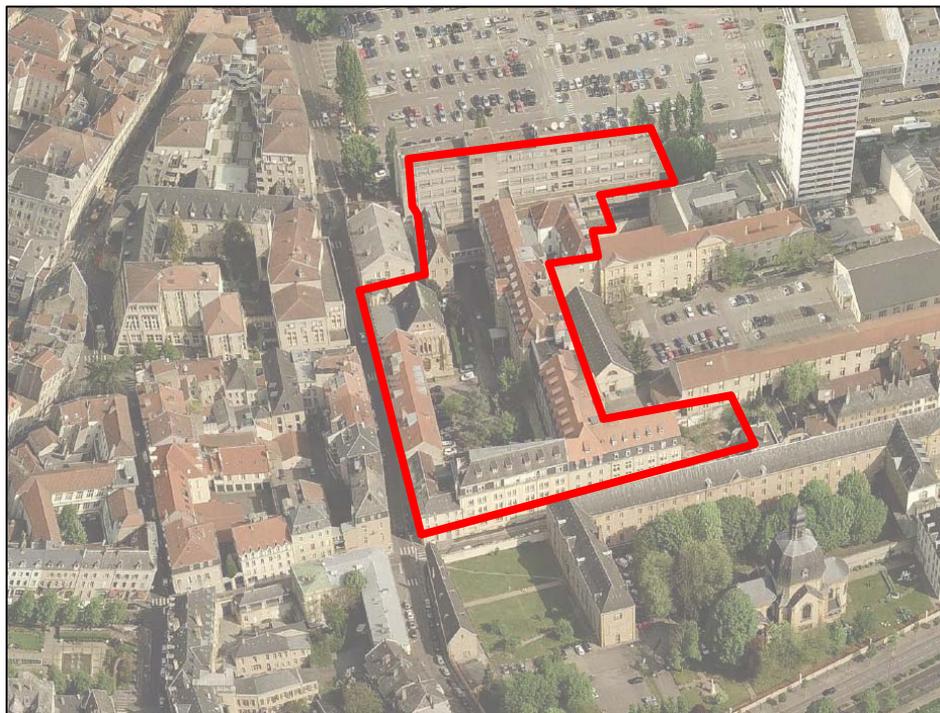
La fermeture de cet hôpital est programmé (déménagement des services encore présents à l'hôpital Robert Schuman et à l'hôpital Belle-Isle notamment) et la reconversion de cet imposant bâtiment est à l'étude par le bailleur social Batigère.



Situation de l'hôpital Bon Secours



Périmètre du site en reconversion



Périmètre du site en reconversion (vue du ciel)

Le projet de reconversion

Le projet concerne la réhabilitation de l'hôpital Sainte-Blandine en logements collectifs. Il s'inscrit dans les orientations fixées par le PLH et le SCOTaM, à savoir :

- Fiche 16 du programme d'actions du PLH opposable : *"Poursuivre et intensifier la réhabilitation du parc privé"*.
- Objectifs du programme d'actions du projet de révision du PLH : *"optimiser l'utilisation du foncier en favorisant les opérations de réhabilitation et de reconversion"*.
- Cible 25 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT : *"Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine"*.

Il s'inscrit également dans les orientations du PADD du PLU de la ville de Metz : Orientation 3 : *"orienter résolument l'aménagement et la gestion de l'espace vers la qualité urbaine, la qualité environnementale et le développement durable"*.

Cette orientation précise que les actions d'aménagement doivent être menées dans le souci d'une gestion économe de l'espace et que le redéploiement de l'offre en surfaces pour l'accueil de nouvelles activités ou de logements doit s'opérer dans le cadre d'une intervention globale qui intégrera (notamment) le changement d'usage de certains bâtiments ou ensembles immobiliers (centre de tri postal, hôpitaux etc...).

A l'instar du projet de reconversion de l'hôpital Saint-André, le projet prévoit l'aménagement d'environ 220 logements avec plus de 65% de logements sociaux.

Il prendra en compte les contraintes techniques et intégrera des conditions sociales et environnementales satisfaisantes.

Ce projet, réinvesti en logements, permettra un recyclage du foncier et une gestion économe de l'espace en utilisant les espaces disponibles à l'intérieur des parties déjà urbanisées (urbanisme durable).

Modification apportée au PLU

Dans le cadre de ce projet, il est proposé de modifier le zonage du PLU pour passer une partie de la zone UYA5 en zone UAC1.

En effet, l'actuel zonage de l'hôpital est inscrit en zone UYA où est repérée les principaux équipements et services publics du centre ancien de Metz qui ne permet pas la réalisation de logements autres que ceux liés directement au fonctionnement ou à la gestion des activités présentes sur la zone.

La zone UAC1 adjacente, qui comprend le secteur de la place Coislin, peut ainsi être étendue au secteur de l'hôpital Sainte-Blandine qui sera reconverti en logements.

La zone UAC concerne les quartiers patrimoniaux du centre ancien de Metz (hors Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – PSMV). La hauteur des constructions y est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Par ailleurs, la reconversion de ce site nécessite quelques ajustements réglementaires concernant :

- L'article 8 et la règle d'implantations des abris vélos pour la zone UA. En effet, au vu des règles actuelles, les abris vélos ne peuvent être construits en cœur d'îlot sans être implantés à moins de 3 mètres des constructions,
- L'article 10 concernant la hauteur des constructions pour la zone UA. En effet, le projet prévoit, l'intégration d'un bâtiment, dans la continuité de l'enveloppe bâti rue d'Asfeld, sur une dent creuse. La règle actuelle ne permet pas, une hauteur de construction nouvelle à plus de 2 mètres au-dessus de la construction voisine la plus basse. Hors cette dent creuse jouxte une construction de l'armée qui servait a priori autrefois de poste de garde/d'accueil. Il est aujourd'hui inoccupé.

A noter que les constructions situées rue d'Asfeld, vers la rue de la gendarmerie, sont édifiées à une hauteur d'environ R+3+combles ou R+4 ; le projet s'intégrera dans son environnement urbain.



Vue sur la dent creuse et la construction voisine



Vue sur les immeubles existants rue d'Asfeld

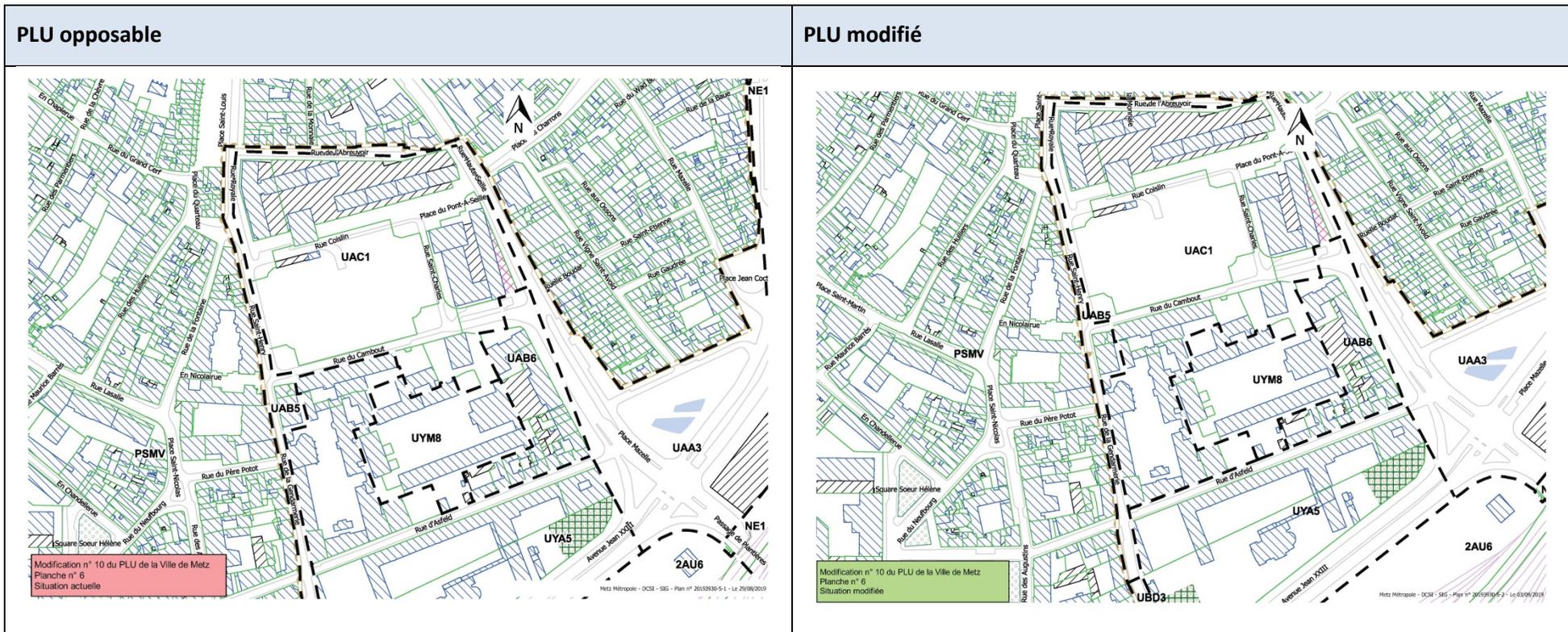
- L'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions pour la zone UA. Au même titre que l'alinéa précédent, il convient d'ajuster la règle pour les constructions contiguës qui n'autorise que les constructions contiguës de définition volumétrique et architecturales compatibles.

Enfin, il est proposé de compléter la règle liée au stationnement des vélos dans l'annexe du stationnement afin

- d'offrir la possibilité de démultiplier les points de stationnement vélos,
- autoriser en complément d'au minima un espace sécurisé pour le stationnement des vélos, le stationnement non clos, ouvert mais sécurisé sur les espaces privés.

La présente modification apporte aux documents du PLU les ajustements suivant :

- Modification du plan de zonage



- Ajustements des articles 8, 10 et 11 du règlement de la zone UA

PLU opposable

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.

- sous réserve de ne pas dégager de pignon en limite séparative, des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés, afin de réaliser des décrochements permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public. Dans ce cas, le retrait ne peut excéder 4m.
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante en limite séparative, une même limite d'implantation sur rue peut être exigée.
- une implantation différente peut être autorisée pour préserver un élément ou ensemble végétal de qualité, structurant le paysage.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Sur rue, toute construction ou partie de construction doit venir s'accoler aux murs pignons appartenant aux constructions des parcelles voisines.
- Sur une profondeur de 12m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut jouxter les limites séparatives de l'unité foncière.
- Au-delà d'une profondeur de 12m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois :
 - les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
 - Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée en priorité sur cette ou ces limites. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé.
 - Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, en particulier en cœur d'îlot, dans le cas de création de cour commune telles que définies à l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% dans le secteur UAV et 60% de la surface du terrain dans les autres secteurs. Toutefois :
 - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour des raisons d'ordre architectural, visant à la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - Le secteur UAE (Tanneurs).
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. – Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

Constructions définissant le front des voies et espaces publics :

- La hauteur de la nouvelle construction ne peut être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse. La hauteur de la nouvelle construction ne peut être de 1m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute.

Constructions réalisées à l'intérieur des îlots :

- Au-delà d'une bande de 15m par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 10m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Un seul niveau de comble peut être aménagé. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes pour les constructions principales réalisées au-delà de la bande de 15m, notamment dans le cas de bâtiment situé à l'angle de deux voies, dans le cas de dent creuse ou de parcelles de faible profondeur ayant sur ses trois côtés des constructions jouxtant les limites séparatives.
- En limite séparative :
 - les constructions à rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50m comptés du niveau du terrain naturel à l'égout du toit.
 - Les constructions d'une hauteur supérieure sont autorisées sous réserve qu'elles viennent s'accoler à une construction appartenant à la parcelle voisine et que la hauteur de la nouvelle construction ne soit pas supérieure, sans jamais dépasser R+2 et dans la limite de 10m comptés du niveau du terrain naturel à l'égout du toit.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

Constructions définissant le front des voies et espaces publics :

- Les immeubles n° 6 à 14 rue Winston Churchill- Place Saint Martin n° 4 à 8- Place Saint Thiébaut n° 22 à 34- Rue des Augustins n° 1, 12 et 26- Rue d'Asfeld n° 1 et 2: aucun immeuble ne peut être surélevé ; en cas de reconstruction, le nouvel immeuble doit s'inscrire dans le volume du bâtiment actuel ;
- Dans le secteur UAA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, dans le secteur UAA3 :

- des bâtiments comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin le plus haut.
- rue Haute-Seille, boulevard Maginot et rue des Tanneurs: des constructions comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisées, quelle que soit la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur de la construction ne doit toutefois pas dépasser 13m à l'égout du toit.

- Dans le secteur UAB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans le secteur UAC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.

- Dans le secteur UAE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser six étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+6) à concurrence de 21m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans le secteur UAV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les coeurs d'îlots.

- sous réserve de ne pas dégager de pignon en limite séparative, des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés, afin de réaliser des décrochements permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public. Dans ce cas, le retrait ne peut excéder 4m.
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante en limite séparative, une même limite d'implantation sur rue peut être exigée.
- une implantation différente peut être autorisée pour préserver un élément ou ensemble végétal de qualité, structurant le paysage.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Sur rue, toute construction ou partie de construction doit venir s'accoler aux murs pignons appartenant aux constructions des parcelles voisines.
- Sur une profondeur de 12m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut jouxter les limites séparatives de l'unité foncière.
- Au-delà d'une profondeur de 12m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois :
 - les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
 - Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée en priorité sur cette ou ces limites. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé.
 - Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, en particulier en cœur d'îlot, dans le cas de création de cour commune telles que définies à l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale **ainsi qu'aux garages à vélos**

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% dans le secteur UAV et 60% de la surface du terrain dans les autres secteurs. Toutefois :
 - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour des raisons d'ordre architectural, visant à la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.

▪ Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
- Le secteur UAE (Tanneurs).
- les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. – Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

Constructions définissant le front des voies et espaces publics :

- La hauteur de la nouvelle construction ne peut être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse. La hauteur de la nouvelle construction ne peut être de 1m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute. **Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au secteur UAC1.**

Constructions réalisées à l'intérieur des îlots :

- Au-delà d'une bande de 15m par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 10m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Un seul niveau de comble peut être aménagé. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes pour les constructions principales réalisées au-delà de la bande de 15m, notamment dans le cas de bâtiment situé à l'angle de deux voies, dans le cas de dent creuse ou de parcelles de faible profondeur ayant sur ses trois côtés des constructions jouxtant les limites séparatives.
- En limite séparative :
 - les constructions à rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50m comptés du niveau du terrain naturel à l'égout du toit.
 - Les constructions d'une hauteur supérieure sont autorisées sous réserve qu'elles viennent s'accoler à une construction appartenant à la parcelle voisine et que la hauteur de la nouvelle construction ne soit pas supérieure, sans jamais dépasser R+2 et dans la limite de 10m comptés du niveau du terrain naturel à l'égout du toit.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

Constructions définissant le front des voies et espaces publics :

- Les immeubles n° 6 à 14 rue Winston Churchill- Place Saint Martin n° 4 à 8- Place Saint Thibault n° 22 à 34- Rue des Augustins n° 1, 12 et 26- Rue d'Asfeld n° 1 et 2: aucun immeuble ne peut être surélevé ; en cas de reconstruction, le nouvel immeuble doit s'inscrire dans le volume du bâtiment actuel ;
- Dans le secteur UAA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, dans le secteur UAA3 :

- des bâtiments comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin le plus haut.
- rue Haute-Seille, boulevard Maginot et rue des Tanneurs: des constructions comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisées, quelle que soit la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur de la construction ne doit toutefois pas dépasser 13m à l'égout du toit.

- Dans le secteur UAB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UAC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.

- Dans le secteur UAE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser six étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+6) à concurrence de 21m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UAV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- ~~Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.~~
- Ou des constructions contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

- Ajustement et complétude de l'annexe aux articles 12

PLU opposable

ANNEXE AUX ARTICLES 12

2 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage autre que d'habitation :

Pour toute opération destinée à recevoir un large public et en particulier pour les constructions de bureaux, de commerces, d'enseignement, d'équipement de santé, sportifs ou culturels, d'une surface atteignant 2 000m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25m², permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2 500m² de SHON. L'obligation d'abriter les aires de stationnement pour vélos ne s'applique pas sur les places accessibles au public, qu'elles soient publiques ou privées.

- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage d'habitation :

Pour toute opération comprenant plus de 3 logements, un garage à vélos couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1m² par logement, devra être prévu. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage. Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3m². Toutefois, lorsque la configuration de l'unité foncière ou des raisons d'ordre architectural empêchent la réalisation d'un garage à vélo, en particulier dans les opérations de réhabilitation ou de restauration d'immeubles existants à la date d'approbation du PLU, il pourra ne pas être fait application de cette règle.

PLU modifié

ANNEXE AUX ARTICLES 12

2 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage autre que d'habitation :

Pour toute opération destinée à recevoir un large public et en particulier pour les constructions de bureaux, de commerces, d'enseignement, d'équipement de santé, sportifs ou culturels, d'une surface atteignant 2 000m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25m², permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2 500m² de SHON. L'obligation d'abriter les aires de stationnement pour vélos ne s'applique pas sur les places accessibles au public, qu'elles soient publiques ou privées.

- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage d'habitation :

Pour toute opération comprenant plus de 3 logements, ~~un ou plusieurs espaces de stationnement un garage à vélos~~ doivent être prévu, à raison d'une surface de 1m² par logement. ~~Au moins un de ces espaces doit être couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface minimum de 5 m². de 1m² par logement, devra être prévu.~~ Pour le stationnement hors espace couvert, fermé et sécurisé, il sera situé préférentiellement à proximité des entrées et sorties de l'opération. ~~Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage. Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3m².~~

Toutefois, lorsque la configuration de l'unité foncière ou des raisons d'ordre architectural empêchent la réalisation d'un ~~espace couvert, fermé et sécurisé pour les~~ garage à vélos, en particulier dans les opérations de réhabilitation ou de restauration d'immeubles existants à la date d'approbation du PLU, il pourra ne pas être fait application de cette règle.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le premier point concerne la modification du zonage pour transformer une partie de la zone UYA5 en zone UAC1.

Cette transformation offre la possibilité de pouvoir reconverter en logements une future friche hospitalière, en cœur de Ville.

En découle le deuxième point de la modification qui concerne des ajustements réglementaires de la zone UA.

Ces modifications ne présentent pas d'impact sur l'environnement et permettent de répondre à une gestion économe de l'espace (reconversion de bâtiments existants dans l'enveloppe urbaine).

Enfin, le dernier point concerne une adaptation de la règle liée aux stationnements des vélos. Celle-ci va permettre de faciliter l'usage du vélo en offrant la possibilité de démultiplier les points de stationnement au plus proche des entrées des projets, et de coller au mieux aux attentes des usagers. Il s'agit bien de partager l'offre sécurisée (garages à vélos) et plus basique (arceaux vélos par exemple) pour qu'elle soit utilisée d'une part par les habitants et d'autre part par les visiteurs qui ne pourraient accéder au stationnement sécurisé.

En complément, et suivant les orientations du projet de Plan de Déplacement Urbain (PDU), il est proposé d'augmenter la surface minimale à mettre en œuvre pour garantir des manœuvres plus confortables pour l'utilisateur, y compris pour les projets ne relevant pas de constructions neuves (passage de 3m² à 5m² pour les espaces de stationnement vélos couverts, fermés et sécurisés).

Cette modification ne présente pas d'impact sur l'environnement.

Aucune mesure particulière n'est à mettre œuvre dans le cadre de ce point de modification.
--

4.3 Complétude du règlement pour le stationnement

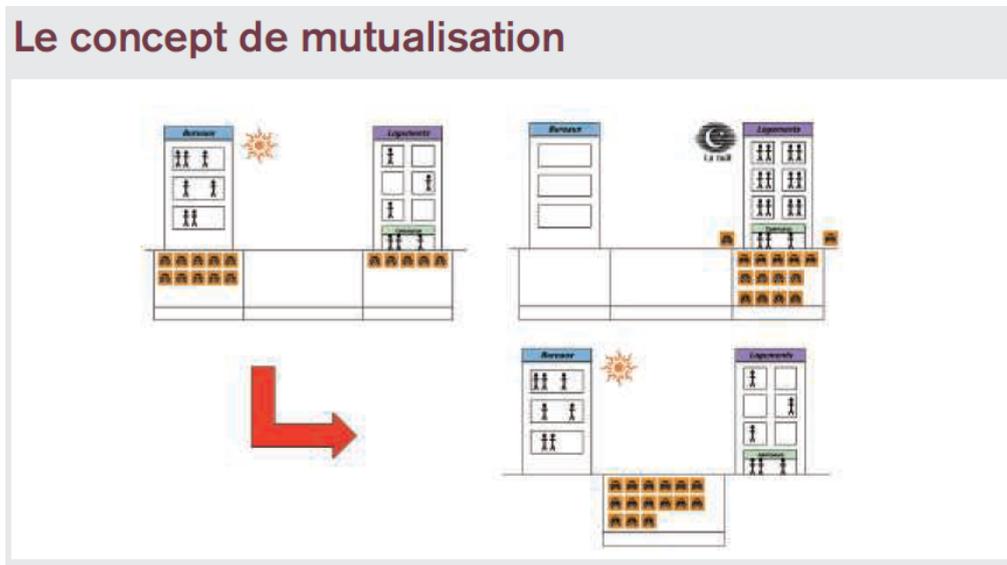
Objectif

La modification du PLU a pour objectif de compléter l'annexe du règlement pour autoriser la mutualisation du stationnement.

Justification

Au regard des problématiques de stationnement actuelles, il apparaît intéressant d'étudier les possibilités de mutualisation, amodiation et de foisonnement des espaces de stationnement.

La mutualisation du stationnement est un concept qui consiste en la limitation de l'offre privée sous immeuble associée à chaque projet immobilier, accompagnée de la création de parkings mutualisés rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.



Le concept de mutualisation – Ville Rail et transport

La présente modification entre dans le champ des objectifs du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Metz Métropole en projet qui fixe pour sa cible 4.2, l'optimisation du fonctionnement urbain des villes, des villages et des quartiers, et notamment des déplacements et des flux ce qui nécessite de faire évoluer les pratiques en matière de circulation et de stationnement (prise en compte des besoins liés aux modes doux de déplacements, faciliter l'accès multimodal des espaces dédiés aux activités économiques, sécuriser les déplacements en particulier pour les modes doux, **mutualiser le stationnement**, etc.).

Modification apportée au PLU

Ainsi, la présente modification apporte aux documents du PLU les ajustements suivant :

- Modification de l'annexe 12 du règlement écrit

ANNEXE AUX ARTICLES 12

Du règlement de chaque zone du PLU OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La présente annexe a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'elle contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux.

Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux (R. 111-6).

1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière. En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Nonobstant les dispositions du présent article:

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L. 151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définies à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des axes de transport collectif en site propre (cf. plan en annexe du PLU):
 - il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L. 151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définies à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
 - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements (L. 151-36).

Deux zones sont distinguées : la zone "centre" définie au plan joint à la présente annexe, et la zone "hors centre" qui intéresse le reste du territoire communal couvert par le PLU.

Dans la zone "centre", la réhabilitation de locaux destinés à l'habitation n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnement, dans la limite de la SHON initiale, sauf pour les surfaces situées au rez-de-chaussée, dans le cas de changement de destination de commerce ou d'artisanat en logement. En revanche, les extensions au-delà de 20m² de SHOB ainsi que les opérations de reconstruction et de rénovation de toute nature sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. La rénovation étant définie comme une remise à neuf totale du bâtiment touchant aux structures porteuses et/ou modifiant le volume de la construction.

Dans la zone "hors centre", à l'exception de la zone 1AUA, pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessus, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs, à raison d'une place par tranche de cinq logements.

	Nombre de places de stationnement		
	CENTRE	Zone 1AUA, 1AUC, 1AUN, 1AUV	HORS CENTRE
LOGEMENTS			
- 1 pièce	0,8	1	1
- 2 à 3 pièces	1,2	1,2	1,5
- 4 à 5 pièces	1,4	1,5	2
- 6 pièces et plus	1,7	2	2,5
Maison individuelle			
- ≤ 115m ² de SHON	1	2	2
- > 115m ² de SHON	2	2	2
Résidence étudiante : par unité d'hébergement*	0,5	0,5	1
Résidence pour personnes âgées : par unité d'hébergement *	0,1	0,2	0,2
BUREAUX et locaux professionnels			
Cas général : pour 40m ² de SHON	1	1	1
Application du PDU - bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400m d'une gare desservie par les TER :			
- pour 80m ² de SHON	1	1	-
- pour 50m ² de SHON	-	-	1
COMMERCES			
- surface de vente ≤ 50m ²	0	0	0
- surface de vente > 50m ² et ≤ 100m ²	1	1	1
- surface de vente > 100m ² et ≤ 12 000m ² , et par tranche de 100m ²	4	5	5
- ensemble commercial** dont la surface de vente est > 12 000m ²	-	600	600
HEBERGEMENT HOTELIER/RESTAURATION			
Hôtel : pour une chambre	0,2	0,2	1
Résidence hôtelière : par unité d'hébergement*	0,5	0,5	1
Restaurant :			
- dont la surface de salle à manger est < à 50 m ²	0	0	0
- dont la surface de salle à manger est > à 50 m ² : par tranche de 10 m ² au-dessus de 50 m ²	0,5	0,5	1
INDUSTRIE ET ARTISANAT			
- pour 80m ² de SHON	1	1	1
FONCTION D'ENTREPOT			
- pour 200m ² de SHON	1	1	1

*Le terme « unité d'hébergement » est limité aux chambres, studios et 2 pièces, la grille de stationnement des logements s'appliquant aux unités plus grandes.

La collectivité se réserve la possibilité d'exiger des places supplémentaires dans le cas de projets ne répondant pas aux caractéristiques habituelles des logements ordinaires.

** Un ensemble commercial est un ensemble immobilier constitué de commerces et de services. Ainsi, dans le cadre d'un ensemble commercial, ce sont les ratios qui s'appliquent sur la surface de vente totale de l'ensemble commercial concerné, quelles que soient les caractéristiques des commerces et services qui le composent. En cas d'extension de l'ensemble commercial, la surface totale de l'ensemble commercial, et pas seulement celle de l'extension, devra être prise en compte dans le calcul des places de stationnement. Les restaurants, même compris dans un ensemble commercial, devront respecter les ratios qui s'appliquent à la restauration dans la grille de stationnement.

1.2. Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération. Dans le cas de ZAC, d'opérations groupées et de lotissement situés dans la zone « hors centre », les « places banalisées permettant l'accueil des visiteurs » visées au 1.1 pourront être prévues dans l'emprise des voies et espaces publics destinés à être intégrés au domaine public.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 1.3. doivent être utilisées.

1.3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement dans les conditions prévues aux paragraphes 1.1 et 1.2

1.3.1. Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.2.2. ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1., il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

1.3.2. Les solutions de remplacement

Conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

1.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans l'environnement immédiat

L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable y relative sera requise.

1.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé* situé à proximité de l'opération

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Les places acquises par ce biais ne doivent pas avoir déjà été comptabilisées par un autre bâtiment soumis à permis de construire.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public ou privé* de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

La concession prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

*L'expression « parc privé » correspond dans tous les cas à un parking ouvert au public.

ANNEXE AUX ARTICLES 12

Du règlement de chaque zone du PLU OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La présente annexe a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'elle contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux.

Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux (R. 111-6).

1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière. En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Nonobstant les dispositions du présent article:

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L. 151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définies à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des axes de transport collectif en site propre (cf. plan en annexe du PLU):
 - il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L. 151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définies à l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
 - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements (L. 151-36).

Deux zones sont distinguées : la zone "centre" définie au plan joint à la présente annexe, et la zone "hors centre" qui intéresse le reste du territoire communal couvert par le PLU.

Dans la zone "centre", la réhabilitation de locaux destinés à l'habitation n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnement, dans la limite de la SHON initiale, sauf pour les surfaces situées au rez-de-chaussée, dans le cas de changement de destination de commerce ou d'artisanat en logement. En revanche, les extensions au-delà de 20m² de SHOB ainsi que les opérations de reconstruction et de rénovation de toute nature sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. La rénovation étant définie comme une remise à neuf totale du bâtiment touchant aux structures porteuses et/ou modifiant le volume de la construction.

Dans la zone "hors centre", à l'exception de la zone 1AUA, pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessus, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs, à raison d'une place par tranche de cinq logements.

	Nombre de places de stationnement		
	CENTRE	Zone 1AUA, 1AUC, 1AUN, 1AUV	HORS CENTRE
LOGEMENTS			
- 1 pièce	0,8	1	1
- 2 à 3 pièces	1,2	1,2	1,5
- 4 à 5 pièces	1,4	1,5	2
- 6 pièces et plus	1,7	2	2,5
Maison individuelle			
- ≤ 115m ² de SHON	1	2	2
- > 115m ² de SHON	2	2	2
Résidence étudiante : par unité d'hébergement*	0,5	0,5	1
Résidence pour personnes âgées : par unité d'hébergement *	0,1	0,2	0,2
BUREAUX et locaux professionnels			
Cas général : pour 40m ² de SHON	1	1	1
Application du PDU - bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400m d'une gare desservie par les TER :			
- pour 80m ² de SHON	1	1	-
- pour 50m ² de SHON	-	-	1
COMMERCES			
- surface de vente ≤ 50m ²	0	0	0
- surface de vente > 50m ² et ≤ 100m ²	1	1	1
- surface de vente > 100m ² et ≤ 12 000m ² , et par tranche de 100m ²	4	5	5
- ensemble commercial** dont la surface de vente est > 12 000m ²	-	600	600
HEBERGEMENT HOTELIER/RESTAURATION			
Hôtel : pour une chambre	0,2	0,2	1
Résidence hôtelière : par unité d'hébergement*	0,5	0,5	1
Restaurant :			
- dont la surface de salle à manger est < à 50 m ²	0	0	0
- dont la surface de salle à manger est > à 50 m ² : par tranche de 10 m ² au-dessus de 50 m ²	0,5	0,5	1
INDUSTRIE ET ARTISANAT			
- pour 80m ² de SHON	1	1	1
FONCTION D'ENTREPOT			
- pour 200m ² de SHON	1	1	1

*Le terme « unité d'hébergement » est limité aux chambres, studios et 2 pièces, la grille de stationnement des logements s'appliquant aux unités plus grandes.

La collectivité se réserve la possibilité d'exiger des places supplémentaires dans le cas de projets ne répondant pas aux caractéristiques habituelles des logements ordinaires.

** Un ensemble commercial est un ensemble immobilier constitué de commerces et de services. Ainsi, dans le cadre d'un ensemble commercial, ce sont les ratios qui s'appliquent sur la surface de vente totale de l'ensemble commercial concerné, quelles que soient les caractéristiques des commerces et services qui le composent. En cas d'extension de l'ensemble commercial, la surface totale de l'ensemble commercial, et pas seulement celle de l'extension, devra être prise en compte dans le calcul des places de stationnement. Les restaurants, même compris dans un ensemble commercial, devront respecter les ratios qui s'appliquent à la restauration dans la grille de stationnement.

1.2. Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération. Dans le cas de ZAC, d'opérations groupées et de lotissement situés dans la zone « hors centre », les « places banalisées permettant l'accueil des visiteurs » visées au 1.1 pourront être prévues dans l'emprise des voies et espaces publics destinés à être intégrés au domaine public.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 1.3. doivent être utilisées.

1.3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement dans les conditions prévues aux paragraphes 1.1 et 1.2

1.3.1. Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.2.2. ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1., il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

1.3.2. Les solutions de remplacement

Conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

1.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans l'environnement immédiat

L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

ANNEXE AUX ARTICLES 12

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable y relative sera requise.

1.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé* situé à proximité de l'opération

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Les places acquises par ce biais ne doivent pas avoir déjà été comptabilisées par un autre bâtiment soumis à permis de construire.

La mutualisation des stationnements, au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est possible à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 500 mètres (entre les deux unités foncières), et uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations.

Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement. La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public ou privé* de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

La concession prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

*L'expression « parc privé » correspond dans tous les cas à un parking ouvert au public.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne l'intégration des possibilités de mutualisation du stationnement dans l'annexe sur le stationnement du règlement écrit.

La mise en commun des places habituellement réservées au stationnement de surface au sein d'une offre mutualisée est un outil permettant une économie du foncier. La mise en commun de l'offre à l'échelle d'un quartier permet également de lisser les effets d'une saturation ponctuelle liée à des générateurs dont la demande est très ponctuelle (équipements publics de type centre des congrès par exemple).

La mutualisation et le foisonnement constituent donc notamment une réponse à la densification urbaine et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.
--

4.4 Ajustement du zonage boulevard du Pontiffroy (UYM2/UYT1)

Objectif

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de modifier le plan de zonage au niveau des zones UYM2 et UYT1, boulevard du Pontiffroy.

Justification

L'usine d'électricité de Metz (UEM) dans le cadre de son développement, a acquis un terrain militaire à l'extrémité de la caserne Séré-de-Rivières, en zone UYM (secteur à vocation spécifique réservé aux activités militaires). Cette parcelle, située le long du boulevard du Pontiffroy, est aujourd'hui inoccupée.

Afin de permettre l'aménagement du front bâti sur ce secteur, et la réalisation de bâtiments de type bureaux/ateliers en lien avec l'activité de l'UEM, il est proposé de d'ajuster le zonage en intégrant les parcelles dans la zone UYT1 (secteur regroupant les principales emprises occupées en bureaux).



Vue sur les parcelles militaires boulevard du Pontiffroy

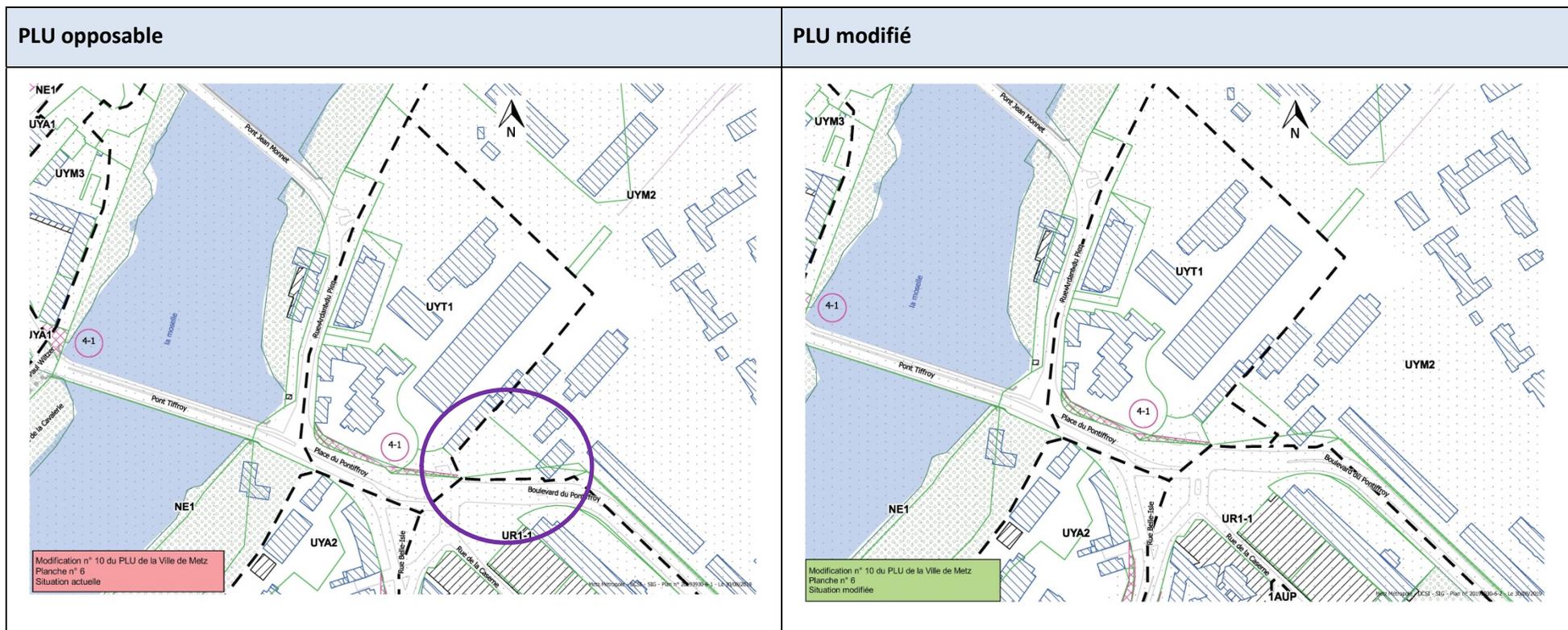


Vue aérienne sur les terrains militaires en zone UYM1

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- Modification du plan de zonage



Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne la transformation d'une partie de la zone UYM2 en zone UYT1.

La superficie de la zone UYM2 qui passe en UYT1 représente seulement 0,5 % de la totalité de la zone UYM2. Il s'agit ici de changer l'indice de la zone, puisque les deux appartiennent au secteur UY : zone tertiaire de bureaux, de services et d'équipements. Les règles de hauteur et d'emprise au sol sont identiques.

Il n'y aura pas d'impact sur l'environnement pour ce changement de zonage.

4.5 Suppression d'alignements rue Baudoche / rue du Puymaigre

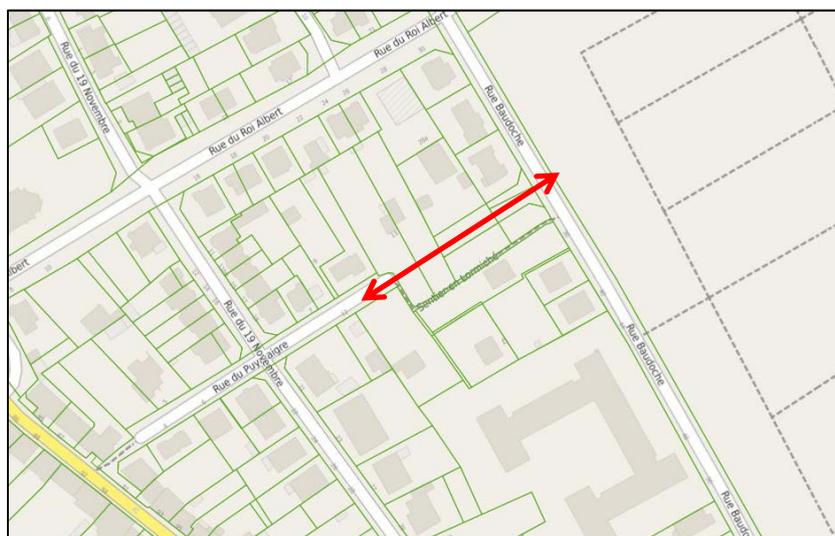
Objectif

La modification a pour objectif de supprimer des alignements et marges de recul entre la rue du Puymaigre et la rue Baudoche.

Justification

Des alignements et marges de recul sont présents sur la section qui rejoint la rue Baudoche à la rue du Puymaigre, puisqu'il était prévu initialement, la création d'une voirie de liaison entre ces deux rues.

Aucune voirie ne sera réalisée sur ce site. Il est donc proposé de supprimer les alignements et marges de recul qui ont été reportés sur le plan de zonage et le plan des servitudes, en lien avec le parcellaire.



Plan cadastral du secteur – liaison qui était envisagée

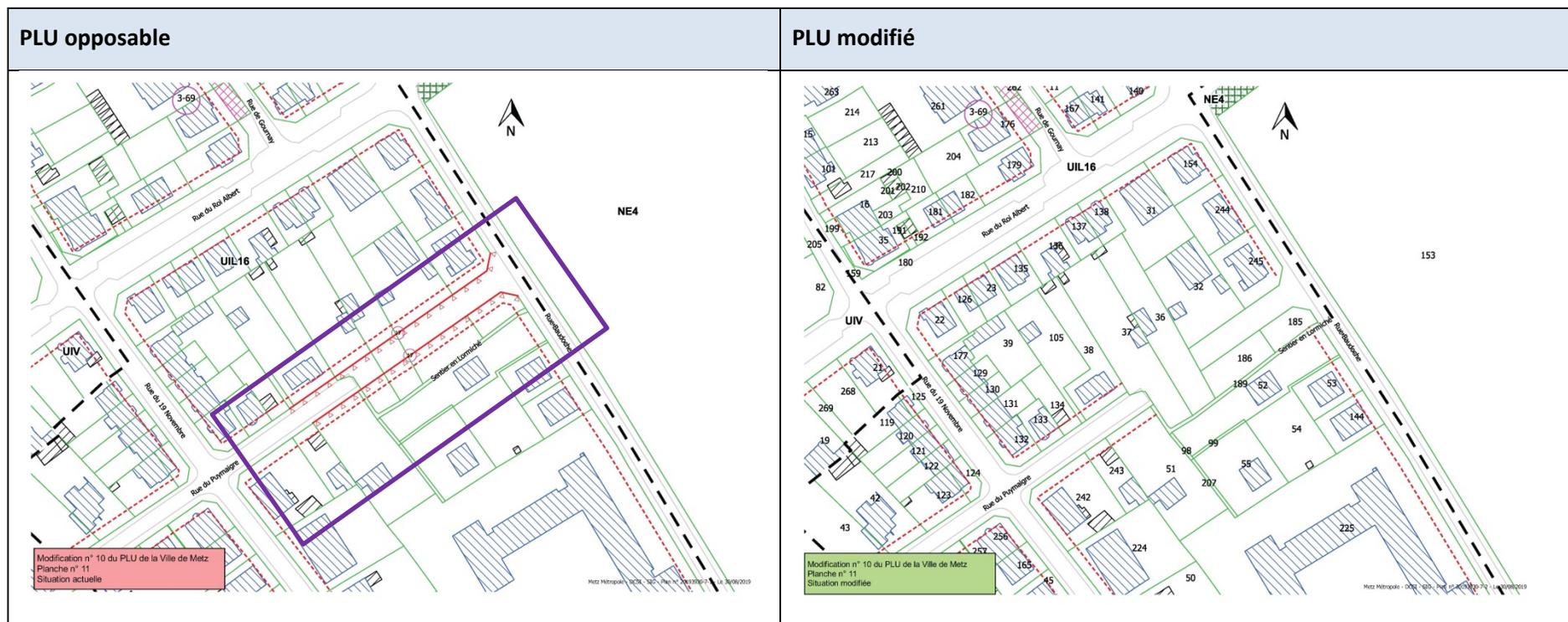


Alignements (en bleu) et marges de recul (en rouge) à supprimer

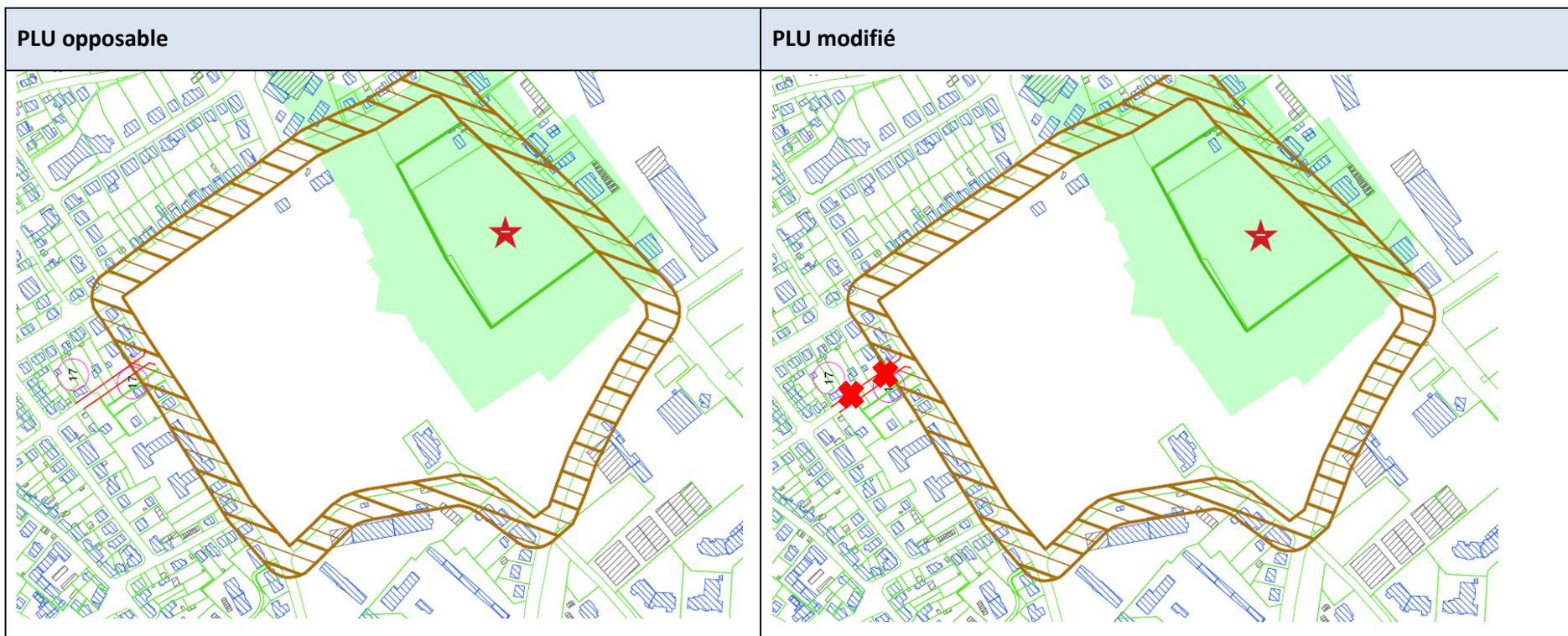
Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU la modification suivante :

- Modification du plan de zonage



- Modification du plan des servitudes



Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne la suppression d'alignements et de marges de recul sur un linéaire de 75 mètres environ entre deux rues qui devaient initialement être raccordées.

Ces alignements ne sont plus utiles et sont donc supprimés.

Il n'y aura pas d'impact sur l'environnement pour cette suppression.

4.6 Adaptation du règlement de la zone UYT3 rue de Belletanche

Objectif

La modification a pour objectif d'ajuster le règlement des articles 1 et 2 pour la zone UYT3.

Justification

La zone UYT3 située rue de Belletanche, dans le quartier de Borny, accueille depuis 1960 la résidence Saint-Vincent de Paul. Il s'agit d'un EPHAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) qui reçoit des personnes dépendantes et/ou souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées. La totalité des constructions existantes sont considérées comme de l'habitat au titre des nouvelles destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme (logements et hébergement).

Par ailleurs, l'association Monsieur Vincent, gestionnaire de l'EPHAD, souhaite réhabiliter un bâtiment existant en proposant, en complément de l'offre existante sur le site, de nouvelles chambres, appartements, pour les personnes désirant rejoindre l'EPHAD. Ce projet s'apparente à de l'habitat inclusif, qui constitue une réponse complémentaire au logement ordinaire et une alternative à l'hébergement en institution. L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.

Ce site est localisé en zone UY qui, selon le règlement, "concerne les espaces où sont développées les activités tertiaires, de bureaux, de services ainsi que certains grands équipements". Cela ne correspond pas à l'usage du site depuis les années 60 (erreur matérielle).

Par ailleurs, l'article 2, alinéa 2, précise que "les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve d'être liés au fonctionnement ou la gestion des activités et installations autorisées dans la zone".

Au regard de ces éléments, il s'agit donc, en lien avec le projet de réhabilitation d'un bâtiment à destination d'habitat pour l'EPHAD, et afin de corriger une erreur matérielle sur le règlement de la zone UYT3, d'autoriser l'habitat sur cette zone.



Localisation de la résidence Saint-Vincent-de-Paul rue de Belletanche

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

- Ajustement des articles 1 et 2 du règlement pour la zone UY.

PLU opposable

Chapitre 11 - dispositions applicables à la

ZONE UY

La zone UY concerne les espaces où se sont développées les activités tertiaires, de bureaux de services ainsi que certains grands équipements. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UYA : dans ce secteur ont été repérés les principaux équipements et services publics du centre ancien de Metz.

UYB : dans ce secteur ont été repérés les principaux équipements et services publics de la « Nouvelle Ville ».

UYE : Dans ce secteur ont été regroupés les principales zones d'équipements et services publics, hors quartiers patrimoniaux.

UYM : ce secteur à vocation spécifique est réservé aux activités militaires.

UYT : dans ce secteur ont été regroupés les principales emprises occupées en bureaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp. 8 » au règlement graphique, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol dans les cas suivants :

- dans le secteur Z1 : si elle peut être la cause ou l'origine d'intrusion physique ou chimique dans le sol pouvant nuire à la tenue du confinement, telle que : construction, plantation d'arbres de haute tige, etc... ; Toutefois, dans une bande de 5m à l'intérieur du périmètre de ce secteur, les plantations de haute tige peuvent être autorisées ;
- dans le secteur Z2 : si elle n'a pas reçu l'accord de l'Inspection des Installations Classées et de l'hydrogéologue et en l'absence de réalisation d'aménagements spéciaux pouvant être demandés lors de l'excavation des terres ; si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement ;
- dans le secteur Z3 : si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement.

Sont interdits :

- Dans les secteurs UYA, UYB et UYE :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les parcs de stationnement dans le secteur UYE3.

- Dans le secteur UYE1-2 :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et locaux à usage d'habitation ;
- des constructions et installations à usages de bureaux ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Dans le secteur UYE6 :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions à caractère industriel et à usage agricole,
- dans le secteur défini avenue de Blida en application des dispositions de l'article L 123-17° du code de l'urbanisme, les affouillements, excavations, constructions et tout usage ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à l'intérêt historique et mémoriel du site.

▪ Dans le secteur UYM :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :

- de ceux qui sont directement liés à l'activité militaire,
- et les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve d'être liés au fonctionnement ou à la gestion des activités et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que s'ils s'intègrent dans le volume d'une construction dont l'usage principal correspond à la destination de la zone et du secteur concerné.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers du quartier et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRi annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp,8 » au règlement graphique, en secteur Z1, Z2 et Z3, l'Inspection des Installations Classées doit être consulté préalablement à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Dans le secteur UYE1-2, les constructions et locaux à usage d'habitation sont autorisés, quelle que soit leur finalité.
- Dans le secteur UYE3, les parcs de stationnement sont autorisés.

Chapitre 11 - dispositions applicables à la

ZONE UY

La zone UY concerne les espaces où se sont développées les activités tertiaires, de bureaux de services ainsi que certains grands équipements. Elle est subdivisée en différents secteurs :

- UYA : dans ce secteur ont été repérés les principaux équipements et services publics du centre ancien de Metz.
- UYB : dans ce secteur ont été repérés les principaux équipements et services publics de la « Nouvelle Ville ».
- UYE : Dans ce secteur ont été regroupés les principales zones d'équipements et services publics, hors quartiers patrimoniaux.
- UYM : ce secteur à vocation spécifique est réservé aux activités militaires.
- UYT : dans ce secteur ont été regroupés les principales emprises occupées en bureaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp.8 » au règlement graphique, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol dans les cas suivants :
 - dans le secteur Z1 : si elle peut être la cause ou l'origine d'intrusion physique ou chimique dans le sol pouvant nuire à la tenue du confinement, telle que : construction, plantation d'arbres de haute tige, etc... ; Toutefois, dans une bande de 5m à l'intérieur du périmètre de ce secteur, les plantations de haute tige peuvent être autorisées ;
 - dans le secteur Z2 : si elle n'a pas reçu l'accord de l'Inspection des Installations Classées et de l'hydrogéologue et en l'absence de réalisation d'aménagements spéciaux pouvant être demandés lors de l'excavation des terres ; si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement ;
 - dans le secteur Z3 : si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement.

Sont interdits :

- Dans les secteurs UYA, UYB et UYE :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les parcs de stationnement dans le secteur UYE3.

- Dans les secteurs UYE1-2 et UYT3 :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions et locaux à usage d'habitation ;
- des constructions et installations à usages de bureaux ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Dans le secteur UYE6 :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions à caractère industriel et à usage agricole,
- dans le secteur défini avenue de Blida en application des dispositions de l'article L 123-17° du code de l'urbanisme, les affouillements, excavations, constructions et tout usage ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à l'intérêt historique et mémorial du site.

▪ Dans le secteur UYM :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :

- de ceux qui sont directement liés à l'activité militaire,
- et les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve d'être liés au fonctionnement ou à la gestion des activités et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisées que s'ils s'intègrent dans le volume d'une construction dont l'usage principal correspond à la destination de la zone et du secteur concerné.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers du quartier et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, en secteur Z1, Z2 et Z3, l'Inspection des Installations Classées doit être consulté préalablement à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Dans les secteurs UYE1-2 et UYT3, les constructions et locaux à usage d'habitation sont autorisés, quelle que soit leur finalité.
- Dans le secteur UYE3, les parcs de stationnement sont autorisés.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne la correction d'une erreur matérielle, en précisant dans le règlement que l'habitat est autorisé, sachant que 100% de la zone UYT3 est affectée depuis les années 60 à de l'habitation (logement et hébergement).

Il n'y aura pas d'impact sur l'environnement de cette modification.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

- Ajustement de l'article 9 du règlement de la zone UI

PLU opposable

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UI

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

- Sur une même unité foncière, les constructions non configurées doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% en zone UIA2 et 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les autres secteurs de la zone UI. Toutefois :

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée,
- une emprise supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² maximum, sous réserve que cette extension ne compromette pas la qualité architecturale de la construction existante, ni son intégration harmonieuse dans la perception de la rue.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIG4, UIG6 et UIG12 :
 - Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois :
 - pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRi se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut excéder deux niveaux et 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement, à l'égout du toit.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

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

- Sur une même unité foncière, les constructions non configurées doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% en zone UIA2 et 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les autres secteurs de la zone UI. Toutefois :

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée,
- une emprise supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² maximum, sous réserve que cette extension ne compromette pas la qualité architecturale de la construction existante, ni son intégration harmonieuse dans la perception de la rue.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIG4, ~~UIG6~~ et UIG12 :
 - Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois :
 - pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut excéder deux niveaux et 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement, à l'égout du toit.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne l'ajustement du règlement pour l'emprise au sol des constructions en zone UIG6 en autorisant les extensions de 20m² maximum.

Cette modification concerne une surface d'extension limitée à 20 m². Elle concerne par ailleurs un secteur restreint dans le quartier de Borny (environ 4 ha de zone UIG6, avec 78 parcelles d'environ 3 ares, ce qui représentent des extensions maximum de l'ordre de 6% sur la surface totale des parcelles d'habitations et moins de 4% à l'échelle de la zone UIG6).

Il n'y aura pas d'impact sur l'environnement de cette modification.

4.8 Adaptation du règlement de la zone UYE6 avenue de Blida

Objectif

La modification a pour objectif d'adapter le règlement de l'article 10 (hauteur maximale des constructions) de la zone UYE6.

Justification

Le secteur UYE6 regroupe le site de Bliiida, avenue de Blida. Ce site est un tiers-lieu d'inspiration, d'innovation et d'inspiration collective qui accueille une centaine d'artistes, artisans, entrepreneurs, associations, institutions et médias. Son site de 30 000 m² comprend notamment des espaces de création, des salles d'événements et de réunions, des bureaux, un makerspace et un incubateur d'entreprise.

Situé dans les anciens hangars des transports en commun de la région messine, il est prévu, dans le cadre de la poursuite de la réhabilitation du site (projet Bliiida 2020) d'y installer un ou plusieurs Totems permettant de marquer les entrées de ce site. A ce titre, il est proposé d'adapter le PLU afin de rendre possible la mise en œuvre d'éléments architecturaux ponctuels, ayant une valeur de signal dans le paysage.



Localisation du secteur UYE6, avenue de Blida



Photos du projet Bliiida ©Metz Métropole

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

- Ajustement de l'article 10 du règlement de la zone UYE6

PLU opposable

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UY

- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Dans les secteurs UYA et UYB la hauteur des constructions devra être compatible avec le vélum général du quartier.
- Dans les secteurs UYE, UYM et UYT, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 17m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé. Toutefois :
 - dans les secteurs UYM8, UYM9 et UYM10, les constructions ne devront pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur des constructions autorisées est comptée depuis le niveau de la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës ou non, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Dans les secteurs UYA et UYB la hauteur des constructions devra être compatible avec le vélum général du quartier.
- Dans le secteur UYE3, dans le secteur défini avenue de Blida, des hauteurs supplémentaires sont admises pour les éléments architecturaux ponctuels ayant valeur de signal et pour les éléments techniques.
- Dans les secteurs UYE, UYM et UYT, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 17m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé. Toutefois :
 - dans les secteurs UYM8, UYM9 et UYM10, les constructions ne devront pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur des constructions autorisées est comptée depuis le niveau de la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës ou non, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne l'ajustement du règlement pour la hauteur des constructions en zone UYE6 pour autoriser les éléments architecturaux à valeur de signal, sur le site TCRM Bliida.

Le site des anciens hangars des transports en commun longe les berges de la Moselle, dans un secteur accueillant des activités militaires, des bureaux et des activités lourdes (EDF, centrale biomasse,...). La réhabilitation du site de Bliida présente un impact positif sur le paysage.

Il n'y aura pas d'impact significatif sur l'environnement de cette modification.

4.9 Ajustement du zonage rue des Armoisières (UIL26/UAV4)

Objectif

La modification a pour objectif d'ajuster le plan de zonage du règlement graphique entre la zone UIL26 et la zone UAV4, rue des Armoisières.

Justification

Le secteur UAV regroupe les noyaux villageois des quartiers. La zone UAV4 concerne le quartier de Magny.

La rue de la libération, concernée par l'ajustement de zonage, rejoint la rue des Armoisières puis le centre du "village" de Magny où est localisée l'église de Magny. La zone UAV4 rassemble des maisons en bande à caractère villageois, de hauteur R+1.

En limite de la zone UAV4, se situe la zone UIL26 qui est composée de maisons individuelles et de petits collectifs, avec un parcellaire plus étendu.

La limite entre deux zones du PLU est toujours délicate à poser lors de l'élaboration du document, notamment lorsqu'il s'agit de tenir compte du parcellaire.

Le long de la rue des Armoisières, un secteur peut-être identifié comme une dent creuse, dans le tissu urbanisé. Cette zone est située à cheval entre deux zonages du PLU : UIL26 et UAV4 et constitue une même unité foncière.

L'urbanisation d'un terrain sur une même unité foncière constituée de 2 parcelles, elles-mêmes appartenant à des zones du PLU différentes, et dont les règlements sont différents ne permet pas une réponse cohérente et optimale quant à l'aménagement d'ensemble. Il s'agit par exemple de l'article 6 du PLU qui précise les règles pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Hors dans le cas présent, la parcelle située en zone UAV4 doit répondre à une règle d'implantation à l'alignement de la rue des Armoisières, alors que la parcelle adjacente, située en zone UIL26, doit répondre à une règle d'implantation avec un recul de 4 m par rapport à la rue des Armoisières.

Ces deux parcelles longeant la rue des Armoisières, il apparait cohérent, pour parvenir à une unité des constructions en front de rue et poursuivre le front bâti rue des Armoisières, d'ajuster le zonage du PLU.

A ce titre, il est proposé d'ajuster le zonage du PLU en modifiant la limite de zonage entre le secteur UAV4 et le secteur UIL236.

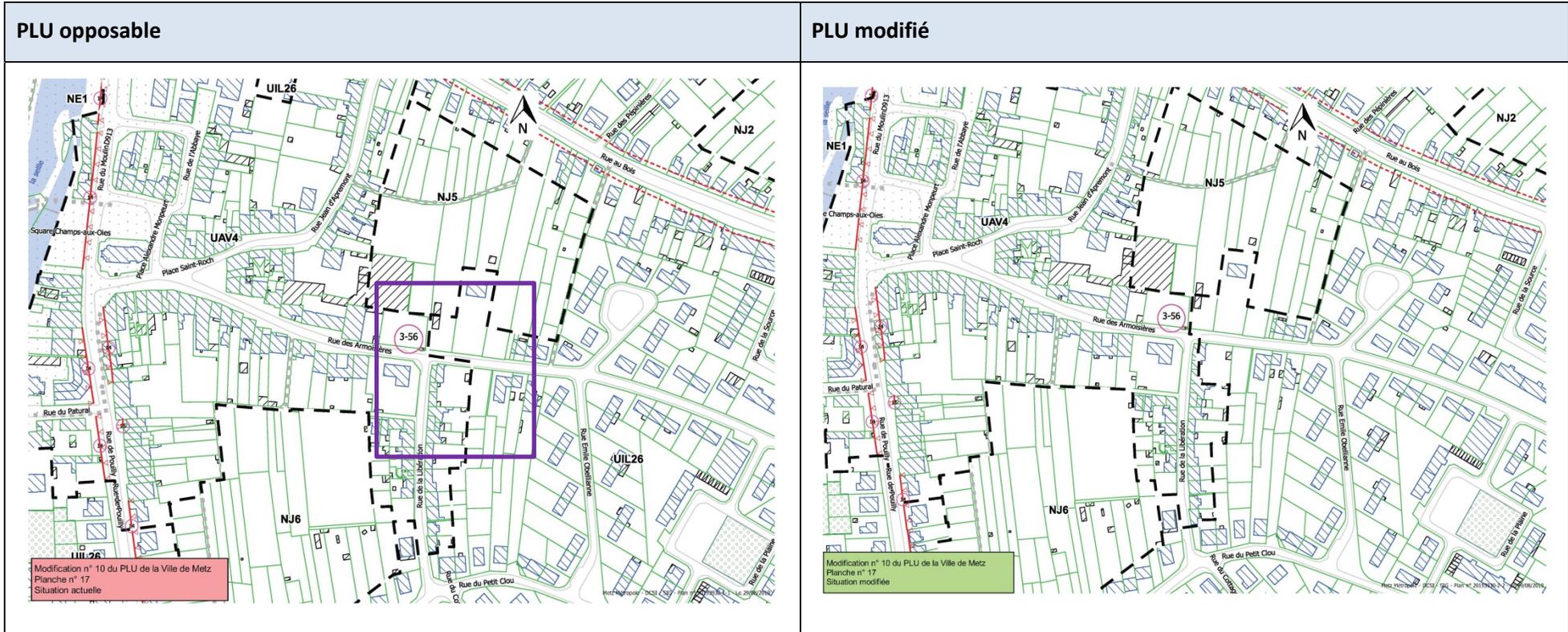


Parcelle en dent creuse rue des Armoisières (limite UIL26/UAV4)

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement graphique du PLU la modification suivante :

- Modification du plan de zonage



Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne l'ajustement du règlement graphique entre les zones UIL26 et UAV4 rue des Armoisières dans le quartier de Magny.

Il s'agit de permettre une urbanisation cohérente en front de rue dans un secteur identifié comme une dent creuse dans l'enveloppe urbaine.

Il n'y aura pas d'impact significatif sur l'environnement de cette modification.

4.10 Compléments à la règle concernant les aires de stockage des déchets

Objectif

La modification a pour objectif de compléter le règlement des articles 6, 11 et 13 pour la mise en œuvre d'aires de stockage des déchets.

Justification

La thématique "déchet" est aujourd'hui traitée dans les PLU au regard de l'article R151-47 qui précise "les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets". Le PLU de Metz, par exemple, prévoit dans ses articles 3 que les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Par ailleurs, tout projet doit se conformer au règlement de collecte des déchets de Metz Métropole qui précise notamment les conditions d'accès aux aires de collecte (stockage en rez-de-chaussée, proximité et accès depuis la voie publique,...).

Intégrer les déchets dans les documents de planification permet d'anticiper le développement des flux de déchets.

Le règlement du PLU actuel ne précise aucune règle concernant l'implantation des enclos, édicules ou aires de stockage pour les déchets. Ces constructions doivent être réalisées selon des dispositions générales à savoir, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public et ne tiennent pas compte de la proximité de la voie publique d'où sont collectés les déchets.

Il est donc proposé d'introduire une règle pour l'implantation de ces constructions, dans les articles 6, 11 et 13 du règlement, pour toutes les zones.

Ces constructions devront être réalisées en harmonie et en adéquation avec les bâtiments présents à proximité et devront s'intégrer dans le paysage urbain (hauteur limitée, choix des matériaux,...). Ils pourront être édifiés en limite de parcelle ou en dehors des marges de recul des constructions et respecteront le règlement de collecte des déchets de Metz Métropole.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

- Complément à l'article 6 des zones du PLU

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8mToutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Toutefois :
 - une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
 - des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés sur des parties de façade afin de réaliser des décrochements permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public ;

6.2 Dispositions complémentaires relatives à certains secteurs

- dans le secteur UAV
 - toute construction principale nouvelle doit être implantée dans une bande de 20m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Toutefois :
 - une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
 - des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés sur des parties de façade afin de réaliser des décrochements permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public.
 - cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

6.2 Dispositions complémentaires relatives à certains secteurs

- dans le secteur UAV

- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8mToutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines sont autorisées.

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs UBD3 et UBD4 :
 - Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
 - Toute construction principale doit être implantée dans une bande de 15m comptés, selon le cas, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Dans le secteur UBE :
 - Les dispositions concernant la bande de constructibilité ne s'appliquent pas.
 - Les rez-de-chaussée des constructions doivent être implantés à l'alignement ou dans un retrait allant de 0 à 2m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Dans le secteur UBD2 :
 - Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait de 4m du domaine public, sous réserve que ses caractéristiques recherchent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions communes

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
 - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
 - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction peut être implantée en limite séparative de propriété. Au-delà d'une profondeur de 15m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.

- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

- Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines sont autorisées.

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs UBD3 et UBD4 :
 - Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
 - Toute construction principale doit être implantée dans une bande de 15m comptés, selon le cas, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Dans le secteur UBE :
 - Les dispositions concernant la bande de constructibilité ne s'appliquent pas.
 - Les rez-de-chaussée des constructions doivent être implantés à l'alignement ou dans un retrait allant de 0 à 2m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Dans le secteur UBD2 :
 - Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait de 4m du domaine public, sous réserve que ses caractéristiques recherchent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions communes

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
 - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
 - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Dispositions communes**

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute obligation d'implantation à alignement ou toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Toute construction principale nouvelle doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de l'implantation obligatoire ou de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Toutefois :
 - cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
 - au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
 - cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes, ni aux équipements publics ni dans la zone UCB17.
 - cette règle ne s'applique pas en zone UCC2, UCC2i et UCC30.
 - cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute obligation d'implantation à alignement ou toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
 - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction principale nouvelle doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de l'implantation obligatoire ou de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Toutefois :
 - cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
 - au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
 - cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes, ni aux équipements publics ni dans la zone UCB17.
 - cette règle ne s'applique pas en zone UCC2, UCC2i et UCC30.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
 - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Dispositions générales**

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en harmonie avec l'implantation générale des constructions existantes dans le secteur ou dans la rue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité :
 - - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
- Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions générales

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
 - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en harmonie avec l'implantation générale des constructions existantes dans le secteur ou dans la rue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité :
 - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction principale existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation sur rue que la construction existante.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité:
 - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
 - est sans objet en zone UMG.
 - peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

- Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci

- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Toute construction doit être implantée en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction principale existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation sur rue que la construction existante.

- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité:

- est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.

- est sans objet en zone UMG.

- peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.

- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci

Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
 - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accrocher à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8mToutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8m
 Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accrocher à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

- Dans le cas d'une construction industrielle qui disposerait de son propre réseau de rejet d'eaux pluviales vers la rivière ou le milieu naturel, il est possible de déroger au raccordement sur le réseau d'assainissement collectif à condition de respecter la réglementation en vigueur.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.

- Toute construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou de service doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m pour les constructions à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou de service, et à 5m pour les autres constructions. Toutefois :

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

- Dans le cas d'une construction industrielle qui disposerait de son propre réseau de rejet d'eaux pluviales vers la rivière ou le milieu naturel, il est possible de déroger au raccordement sur le réseau d'assainissement collectif à condition de respecter la réglementation en vigueur.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

- Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.

- Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Toute construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou de service doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UYA, ainsi que dans les secteurs UYM2, UYM3, UYM8, UYM9, UYM10 et UYM11 :
 - Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
- Dans le secteur UYB :
 - Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m. Toutefois :
 - lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites.
 - Dans les secteurs UYA et UYB, des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, en particulier en cœur d'îlot, dans le cas de création de cour commune telle que définie à l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
 - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UYA, ainsi que dans les secteurs UYM2, UYM3, UYM8, UYM9, UYM10 et UYM11 :
 - Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
 - o Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc...), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
 - o Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).
- Dans le secteur UYB :
 - Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
 - o Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
 - o Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.
- Dans les zones 1AUA2 et 1AUA3, les débords de construction sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 2m par rapport à l'alignement de la voie publique, à condition de se situer à une hauteur minimale de 5m par rapport au niveau définitif d'aménagement du domaine public.
- En zone 1AUA1, le surplomb des voies et de l'espace public peut être autorisé sous réserve de respecter les contraintes techniques relatives aux voies et espaces publics.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le secteur 1AUA1 et 1AUA3, toute construction peut être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Dans le secteur 1AUA2, toute construction peut être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance minimum de 3,50m par rapport à la limite séparative.Toutefois, elle pourra être implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Dans le secteur 1AUA2a, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent respecter une distance en tout point de 11m par rapport aux façades percées de fenêtres des immeubles existants situés en dehors du périmètre de la zone 1AUA. Ce reculement pourra être imposé par rapport aux immeubles d'habitation situés hors zone 1AUA lorsque l'implantation de la nouvelle construction en limite séparative serait pénalisante pour le bon éclairage des immeubles voisins préexistants.
- Lorsqu'il existe un mur pignon en attente sur la parcelle voisine, ou qu'un permis de construire délivré à cette conséquence, il pourra être imposé à la nouvelle construction de venir s'accoler à ce mur pignon en attente.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.
- Dans les zones 1AUA2 et 1AUA3, les débords de construction sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 2m par rapport à l'alignement de la voie publique, à condition de se situer à une hauteur minimale de 5m par rapport au niveau définitif d'aménagement du domaine public.
- En zone 1AUA1, le surplomb des voies et de l'espace public peut
- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le secteur 1AUA1 et 1AUA3, toute construction peut être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Dans le secteur 1AUA2, toute construction peut être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance minimum de 3,50m par rapport à la limite séparative.
 Toutefois, elle pourra être implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Dans le secteur 1AUA2a, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent respecter une distance en tout point de 1m par rapport aux façades percées de fenêtres des immeubles existants situés en dehors du périmètre de la zone 1AUA. Ce reculement pourra être imposé par rapport aux immeubles d'habitation situés hors zone 1AUA lorsque l'implantation de la nouvelle construction en limite séparative serait pénalisante pour le bon éclairage des immeubles voisins préexistants.
- Lorsqu'il existe un mur pignon en attente sur la parcelle voisine, ou qu'un permis de construire délivré à cette conséquence, il pourra être imposé à la nouvelle construction de venir s'accoler à ce mur pignon en attente.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- En l'absence de règlement graphique :
 - toute construction doit être implantée à l'alignement de l'espace public le long de la nouvelle voie nord sud de liaison entre la RN3 et la rue des Cloutiers ; une implantation différente pourra toutefois être admise en raison de la configuration de la parcelle ou de la nature du bâtiment à implanter lorsque par sa fonction ou son aspect, il gagnerait à bénéficier d'une implantation différente.
 - toute construction peut être implantée en retrait de 4m de l'alignement.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m. Toutefois :
 - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque le bâtiment s'inscrit dans un projet d'ensemble constitué de plusieurs constructions accolées.
 - Une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non configurées doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- En l'absence de règlement graphique :
 - toute construction doit être implantée à l'alignement de l'espace public le long de la nouvelle voie nord sud de liaison entre la RN3 et la rue des Cloutiers ; une implantation différente pourra toutefois être admise en raison de la configuration de la parcelle ou de la nature du bâtiment à planter lorsque par sa fonction ou son aspect, il gagnerait à bénéficier d'une implantation différente.
 - toute construction peut être implantée en retrait de 4m de l'alignement.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m. Toutefois :
 - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque le bâtiment s'inscrit dans un projet d'ensemble constitué de plusieurs constructions accolées.
 - Une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- Dans la zone 1 AUC1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18 m comptés au point le plus haut de l'implantation du bâtiment à l'égout du toit. La hauteur éventuelle des niveaux de parkings si ceux-ci dépassent le niveau du terrain naturel ne sera pas comprise dans cette hauteur.
- La réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement en zone 1AUC1.
- Dans la zone 1 AUC2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- Dans la zone 1 AUC1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18 m comptés au point le plus haut de l'implantation du bâtiment à l'égout du toit. La hauteur éventuelle des niveaux de parkings si ceux-ci dépassent le niveau du terrain naturel sera pas comprise dans cette hauteur.
- La réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement en zone 1AUC1.
- Dans la zone 1 AUC2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique.

Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.

Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance complétée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. *Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).*

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- *Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).*

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique.

Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.

Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. En cas de retrait, celui-ci est limité à 8 mètres comptés depuis l'alignement.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Dans ce dernier cas, un retrait minimum d'1,50 mètre par rapport à la limite séparative doit tout de même être respecté.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteur 1AUG1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit ~~la faitière ou à l'acrotère~~.
- En secteur 1AUG2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. En cas de retrait, celui-ci est limité à 8 mètres comptés depuis l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Dans ce dernier cas, un retrait minimum d'1,50 mètre par rapport à la limite séparative doit tout de même être respecté.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteur 1AUG1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit ~~la-faîtière-ou-à-l'acrotère-~~.
- En secteur 1AUG2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8mToutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou destinées à être incluses dans le domaine public, toute construction devra être implantée conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Par rapport aux limites séparatives, toute construction devra être implantée conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement en respectant le filet d'emprise maximal des constructions.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou destinées à être incluses dans le domaine public, toute construction devra être implantée conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Par rapport aux limites séparatives, toute construction devra être implantée conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement en respectant le filet d'emprise maximal des constructions.

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. Une implantation cohérente avec la composition urbaine et la qualité paysagère du site devra être respectée.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. Une implantation cohérente avec la composition urbaine et la qualité paysagère du site devra être respectée.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Toute construction peut-être implantée soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut-être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- A moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3,50 mètres minimum l'un de l'autre.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit et quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit dans une bande de 40 mètres depuis la rue de la Charrière à partir de l'axe de la chaussée.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1. Dispositions générales**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Toute construction peut-être implantée soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut-être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3,50 mètres minimum l'un de l'autre.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit et quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit dans une bande de 40 mètres depuis la rue de la Charrière à partir de l'axe de la chaussée.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A moins qu'elle ne joute une limite latérale de l'unité foncière, toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A moins qu'elle ne joute une limite latérale de l'unité foncière, toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment

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

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A moins qu'elle ne joute une limite latérale de l'unité foncière, toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non configurées doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- À moins que des impératifs techniques ne l'exigent, la hauteur des bâtiments d'exploitation et de stockage ne peut excéder 9m comptés du sol naturel avant terrassement au faîtage.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.

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

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A moins qu'elle ne joute une limite latérale de l'unité foncière, toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- À moins que des impératifs techniques ne l'exigent, la hauteur des bâtiments d'exploitation et de stockage ne peut excéder 9m comptés du sol naturel avant terrassement au faitage.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

PLU opposable – N

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

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

PLU modifié – N

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

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Complément à l'article 11 des zones du PLU

PLU opposable - UA

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Toutefois, dans le secteur UAA3 :

- des bâtiments comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin le plus haut.
- rue Haute-Seille, boulevard Maginot et rue des Tanneurs: des constructions comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisées, quelle que soit la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur de la construction ne doit toutefois pas dépasser 13m à l'égout du toit.

- Dans le secteur UAB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UAC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.

- Dans le secteur UAE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser six étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+6) à concurrence de 21m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UAV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquentielle pour reprendre le rythme des façades de la rue.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Toutefois, dans le secteur UAA3 :

- des bâtiments comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin le plus haut.
- rue Haute-Seille, boulevard Maginot et rue des Tanneurs: des constructions comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisées, quelle que soit la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur de la construction ne doit toutefois pas dépasser 13m à l'égout du toit.

- Dans le secteur UAB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UAC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.

- Dans le secteur UAE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser six étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+6) à concurrence de 21m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UAV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

- Dans le secteur UBE, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1. – Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- La hauteur des constructions comptée au niveau de la chaussée à l'égout du toit, doit être inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade ou l'alignement et le point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue. Une tolérance de 2m est admise afin de pouvoir réaliser un nombre entier d'étages droits. Toutefois :
 - cette disposition ne s'applique pas au secteur UBE.
 - ces règles de hauteur relative ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la hauteur est égale ou inférieure à R+3 ;
 - lorsque les bâtiments riverains existants excèdent la hauteur autorisée, le nouveau bâtiment pourra s'inscrire dans l'héberge du bâtiment riverain le plus haut et adopter la même hauteur de corniche, à condition de ne pas nuire à la composition générale du front de rue ;
 - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 m, le bâtiment puisse avoir sur la rue la plus étroite la même hauteur que sur la voie la plus large.
- La hauteur des constructions annexes à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UBA et UBV, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBB, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBC, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.
- Dans le secteur UBD, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBE :
 - La hauteur totale des constructions, niveaux de combles compris, ne peut dépasser 27m comptés du niveau fini de l'espace public au faitage ou à l'acrotère le plus haut.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnerie.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

11.5 Les toitures des bâtiments

- Sur rue, la toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).
- Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.
- Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées ;
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.6 Façades

- Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier. A l'occasion du ravalement des façades, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur et les éléments décoratifs de toutes natures doivent être restaurés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), est interdit.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- Dans le secteur UBE, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. – Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- La hauteur des constructions comptée au niveau de la chaussée à l'égout du toit, doit être inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade ou l'alignement et le point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue. Une tolérance de 2m est admise afin de pouvoir réaliser un nombre entier d'étages droits. Toutefois :
 - cette disposition ne s'applique pas au secteur UBE.
 - ces règles de hauteur relative ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la hauteur est égale ou inférieure à R+3 ;
 - lorsque les bâtiments riverains existants excèdent la hauteur autorisée, le nouveau bâtiment pourra s'inscrire dans l'héberge du bâtiment riverain le plus haut et adopter la même hauteur de corniche, à condition de ne pas nuire à la composition générale du front de rue ;
 - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 m, le bâtiment puisse avoir sur la rue la plus étroite la même hauteur que sur la voie la plus large.
- La hauteur des constructions annexes à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UBA et UBV, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBB, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBC, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.
- Dans le secteur UBD, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBE :
 - La hauteur totale des constructions, niveaux de combles compris, ne peut dépasser 27m comptés du niveau fini de l'espace public au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnerie.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

11.5 Les toitures des bâtiments

- Sur rue, la toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).
- Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.
- Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées ;
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.6 Façades

- Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier. A l'occasion du ravalement des façades, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur et les éléments décoratifs de toutes natures doivent être restaurés.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), est interdit.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. – Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UCA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCD, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 20 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- toitures : les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquels elles sont projetées.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. – Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UCA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCD, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 20 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Dans le secteur UCV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
 - Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
 - Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
 - Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
 - Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
 - Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- toitures : les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquels elles sont projetées.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Dans le cas de constructions contiguës, la corniche ne doit pas dépasser de plus de 2m la corniche du bâtiment principal voisin le plus haut.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UHA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit.
- Dans le secteur UHB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1. – Aspect extérieur des constructions**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Dans le cas de constructions contiguës, la corniche ne doit pas dépasser de plus de 2m la corniche du bâtiment principal voisin le plus haut.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UHA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit.
- Dans le secteur UHB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. – Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, la hauteur de toute nouvelle construction principale ou adjonction ne peut excéder celle de la construction principale préexistante.

- Dans le secteur UIA2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée à concurrence de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Dans le secteur UIA3 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée dans la limite de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux –un niveau plein et un niveau partiel– peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente ; dans ce cas la limitation de la hauteur de la construction à 3m n'est applicable que pour la partie du polygone d'implantation de la construction située en position topographique haute.

- la hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder 3m comptés du terrain naturel à l'égout du toit.

- Un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans les secteurs UIG16, UIL7, UIL 16, UIL17, UIL22, UIL25, UIL27, ainsi que dans le secteur UIV :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions communes

Dispositions générales

- Le projet 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Toitures

- Le traitement des toitures devra être conçu en harmonie avec le traitement général des toitures dans le secteur d'implantation de la construction. Les toitures à pans devront respecter un angle inférieur à 35°.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

Bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,60m.

Installations techniques

- Les transformateurs, coffrets techniques divers doivent être localisés soit dans les volumes des bâtiments, soit en limite de propriété bordant le domaine public et rechercher la meilleure intégration possible dans le paysage.
- Pour chaque construction individuelle sur un terrain ou un lot à bâtir, un muret technique doit être édifié en limite de propriété bordant le domaine public, le cas échéant à l'emplacement de la clôture. Ces murets doivent regrouper et intégrer les bornes et coffrets techniques des services concessionnaires (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, ... etc.), ainsi que les boîtes aux lettres.

11.2 Dispositions applicables à certains secteurs

Dispositions applicables dans le secteur UIG4 :

Architecture et volumétrie

- Le caractère architectural homogène de ce secteur doit être conservé. Les principales règles à respecter sont les suivantes :
 - la structure des constructions (murs de refend, murs extérieurs) doit être réalisée en maçonnerie et revêtue d'un enduit clair à texture forte et à base de sables naturels. Tout autre revêtement (bardage, etc...) est interdit.
 - les constructions (habitation et garage) doivent être couvertes par des toitures terrasse non accessibles. Pour les constructions de type R+1, seules les terrasses côté rue des Cèdres peuvent être accessibles. Sur ces dernières les vérandas sont interdites.
 - les bandeaux d'acrotère doivent être réalisés en maçonnerie et revêtus d'un bardage bois horizontal de couleur sombre (bois teinté, bois naturel foncé, etc...).
 - les murs de refend doivent être apparents en façade principale (baies en retrait) et supporter la toiture terrasse qui doit former un surplomb.
 - les murs latéraux doivent être borgnes, ou ne comporter que des baies de faible dimension.
 - les menuiseries doivent être en bois de couleur sombre.

Toitures

- Les constructions principales et les garages doivent être couverts par des toitures terrasses. Ces dernières doivent être recouvertes de graviers ou de cailloux, ou végétalisées afin de masquer les matériaux d'étanchéité.

Clôtures

- Le long de la rue des Frênes et de la rue des Cèdres :
 - Les clôtures doivent s'inscrire dans l'aménagement paysager de ces deux rues (alignement d'arbres, allées engazonnées, etc...). Elles peuvent être absentes afin de réaliser un espace vert homogène et continu (public - privé) ou être constituées de végétaux plantés ponctuellement, ou enfin être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) continue.
 - Elles peuvent exceptionnellement être accompagnées d'un muret d'une hauteur maxi de 0,60m afin de retenir les terres des terrains en pente.
- Le long des autres emprises publiques:
 - Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00m. Elles peuvent toutefois être accompagnées d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60m,

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. – Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, la hauteur de toute nouvelle construction principale ou adjonction ne peut excéder celle de la construction principale préexistante.

- Dans le secteur UIA2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée à concurrence de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Dans le secteur UIA3 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée dans la limite de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux –un niveau plein et un niveau partiel- peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente ; dans ce cas la limitation de la hauteur de la construction à 3m n'est applicable que pour la partie du polygone d'implantation de la construction située en position topographique haute.

- la hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder 6m comptés du terrain naturel à l'égout du toit.

- Un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans les secteurs UIG16, UIL7, UIL 16, UIL17, UIL22, UIL25, UIL27, ainsi que dans le secteur UIV :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions communes

Dispositions générales

- Le projet 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Toitures

- Le traitement des toitures devra être conçu en harmonie avec le traitement général des toitures dans le secteur d'implantation de la construction. Les toitures à pans devront respecter un angle inférieur à 35°.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

Bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,60m.

Installations techniques

- Les transformateurs, coffrets techniques divers doivent être localisés soit dans les volumes des bâtiments, soit en limite de propriété bordant le domaine public et rechercher la meilleure intégration possible dans le paysage.
- Pour chaque construction individuelle sur un terrain ou un lot à bâtir, un muret technique doit être édifié en limite de propriété bordant le domaine public, le cas échéant à l'emplacement de la clôture. Ces murets doivent regrouper et intégrer les bornes et coffrets techniques des services concessionnaires (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, ... etc.), ainsi que les boîtes aux lettres.

11.2 Dispositions applicables à certains secteurs

Dispositions applicables dans le secteur UIG4 :

Architecture et volumétrie

- Le caractère architectural homogène de ce secteur doit être conservé. Les principales règles à respecter sont les suivantes :
 - la structure des constructions (murs de refend, murs extérieurs) doit être réalisée en maçonnerie et revêtue d'un enduit clair à texture forte et à base de sables naturels. Tout autre revêtement (bardage, etc...) est interdit.
 - les constructions (habitation et garage) doivent être couvertes par des toitures terrasse non accessibles. Pour les constructions de type R+1, seules les terrasses côté rue des Cèdres peuvent être accessibles. Sur ces dernières les vérandas sont interdites.
 - les bandeaux d'acrotère doivent être réalisés en maçonnerie et revêtus d'un bardage bois horizontal de couleur sombre (bois teinté, bois naturel foncé, etc...).
 - les murs de refend doivent être apparents en façade principale (baies en retrait) et supporter la toiture terrasse qui doit former un surplomb.
 - les murs latéraux doivent être borgnes, ou ne comporter que des baies de faible dimension.
 - les menuiseries doivent être en bois de couleur sombre.

Toitures

- Les constructions principales et les garages doivent être couverts par des toitures terrasses. Ces dernières doivent être recouvertes de graviers ou de cailloux, ou végétalisées afin de masquer les matériaux d'étanchéité.

Clôtures

- Le long de la rue des Frênes et de la rue des Cèdres :
 - Les clôtures doivent s'inscrire dans l'aménagement paysager de ces deux rues (alignement d'arbres, allées engazonnées, etc...). Elles peuvent être absentes afin de réaliser un espace vert homogène et continu (public - privé) ou être constituées de végétaux plantés ponctuellement, ou enfin être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) continue.
 - Elles peuvent exceptionnellement être accompagnées d'un muret d'une hauteur maxi de 0,60m afin de retenir les terres des terrains en pente.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Dans le cas de constructions contiguës, la corniche ou l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 2m la corniche ou l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut comporter un nombre de niveaux supérieur à la hauteur autorisée.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UMC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Dans le secteur UMD, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Dans le secteur UMG, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser huit étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+8) à concurrence de 29m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 2,00m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, la limite du domaine privé sur le domaine public devra être bien identifiée et la marge de reculement devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif ou être aménagée en espace vert de pleine terre et planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Dans le cas de constructions configurées, la corniche ou l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 2m la corniche ou l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut comporter un nombre de niveaux supérieur à la hauteur autorisée.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UMC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Dans le secteur UMD, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Dans le secteur UMG, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser huit étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+8) à concurrence de 29m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 2,00m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, la limite du domaine privé sur le domaine public devra être bien identifiée et la marge de reculement devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif ou être aménagé en espace vert de pleine terre et planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions nouvelles et extensions autorisées doit être réalisée en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non configurées doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur implantation au sol, 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions configurées doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions nouvelles et extensions autorisées doit être réalisée en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur implantation au sol, 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës ou non, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois :
 - cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UYA et UYB.
 - dans les secteurs UYM où 30% au moins des espaces libres de toute emprise de construction, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës ou non, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois :
 - cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UYA et UYB.
 - dans les secteurs UYM où 30% au moins des espaces libres de toute emprise de construction, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les immeubles d'habitat locatif social
 - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- La hauteur des constructions à usage de bureaux, services, hôtels ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- La hauteur absolue des autres constructions admises ne doit pas dépasser 15m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit ;
- Une hauteur supérieure, justifiée par des raisons d'urbanisme ou d'architecture ou pour mettre en valeur une perspective ou un événement urbain pourra être autorisée dans la limite de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- Sauf dans le cas d'habitat individuel, aucun niveau de combles ne pourra être autorisé pour l'habitation.
- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,20m pour les bâtiments et installations d'activités. Elle ne doit pas dépasser 1,60m pour les autres occupations du sol, sauf lorsqu'elles sont édifiées pour des raisons de sécurité publique.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- À l'exception des maisons individuelles qui pourront disposer de toitures à pans, l'ensemble des immeubles, quel que soit leur caractère ou leur destination devra disposer de toitures terrasses. Toutefois, des singularités architecturales particulières à certains emplacements sensibles dans le paysage de la zone, pourront justifier que des dispositifs différents soient adoptés.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.6 Clôtures sur rue

- Le traitement des clôtures doit participer à une définition harmonieuse des limites de l'espace public et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs de toute construction ou installation.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édifices non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Dans la zone 1AUB, la comptabilisation des emplacements de stationnement (visiteurs ou autres) pourra, en accord avec la Ville sur leur localisation, intégrer des places de stationnement banalisées du domaine public de la voirie située au droit de l'opération ou à sa proximité immédiate (moins de 300m).

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Les plantations figurant au règlement graphique doivent obligatoirement être réalisées avec des plantations de haute tige. Dans ces espaces, le traitement doit être essentiellement végétal. Toutefois, ces espaces peuvent comporter des accès, des allées piétonnes, ou des aires de détente.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté. Toutefois, si des aires de stationnement sont réalisées dans ces marges, elles doivent être masquées par des haies buissonnantes et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements minimum.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les immeubles d'habitat locatif social
 - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- La hauteur des constructions à usage de bureaux, services, hôtels ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- La hauteur absolue des autres constructions admises ne doit pas dépasser 15m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit ;
- Une hauteur supérieure, justifiée par des raisons d'urbanisme ou d'architecture ou pour mettre en valeur une perspective ou un événement urbain pourra être autorisée dans la limite de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- Sauf dans le cas d'habitat individuel, aucun niveau de combles ne pourra être autorisé pour l'habitation.
- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,20m pour les bâtiments et installations d'activités. Elle ne doit pas dépasser 1,60m pour les autres occupations du sol, sauf lorsqu'elles sont édifiées pour des raisons de sécurité publique.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- À l'exception des maisons individuelles qui pourront disposer de toitures à pans, l'ensemble des immeubles, quel que soit leur caractère ou leur destination devra disposer de toitures terrasses. Toutefois, des singularités architecturales particulières à certains emplacements sensibles dans le paysage de la zone, pourront justifier que des dispositifs différents soient adoptés.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.6 Clôtures sur rue

- Le traitement des clôtures doit participer à une définition harmonieuse des limites de l'espace public et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs de toute construction ou installation.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Dans la zone 1AUB, la comptabilisation des emplacements de stationnement (visiteurs ou autres) pourra, en accord avec la Ville sur leur localisation, intégrer des places de stationnement banalisées du domaine public de la voirie située au droit de l'opération ou à sa proximité immédiate (moins de 300m).

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Les plantations figurant au règlement graphique doivent obligatoirement être réalisées avec des plantations de haute tige. Dans ces espaces, le traitement doit être essentiellement végétal. Toutefois, ces espaces peuvent comporter des accès, des allées piétonnes, ou des aires de détente.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- Dans la zone 1AUC1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18 m comptés au point le plus haut de l'implantation du bâtiment à l'égout du toit. La hauteur éventuelle des niveaux de parkings si ceux-ci dépassent le niveau du terrain naturel ne sera pas comprise dans cette hauteur.
- La réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement en zone 1AUC1.
- Dans la zone 1AUC2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.
- Les édicules seront habillés par une serrurerie qualitative.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- Dans la zone 1AUC1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18 m comptés au point le plus haut de l'implantation du bâtiment à l'égout du toit. La hauteur éventuelle des niveaux de parkings si ceux-ci dépassent le niveau du terrain naturel ne sera pas comprise dans cette hauteur.
- La réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement en zone 1AUC1.
- Dans la zone 1AUC2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.
- Les édicules seront habillés par une serrurerie qualitative.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

PLU opposable - 1AUD

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- toitures :
 - les toitures à la Mansart sont interdites ;
 - les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquels elles sont projetées.

PLU modifié - 1AUD

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
 - Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
 - Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
 - Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

 - Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
 - Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.*
- toitures :
 - les toitures à la Mansart sont interdites ;
 - les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquels elles sont projetées.

PLU opposable – 1AUG

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRSET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

PLU modifié – 1AUG

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRSET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout points s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

PLU opposable – 1AUS

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Façades des bâtiments sur rue

- L'ordonnance des façades maçonnées et leur modénature doivent être mis en valeur.
- Le choix des matériaux devra tenir compte des matériaux qui ont servi à construire cet ensemble, à l'origine. À l'occasion des ravalements de façades, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur et les parties enduites seront restituées avec des couleurs adaptées.
- Sur les bâtiments C et D, la transformation des baies géminées des fenêtres du rez-de-chaussée en portes ouvrant jusqu'au sol pourra être autorisée.
- Pour le bâtiment F, la volumétrie sera simple avec des façades planes. Des façades vitrées laissant des transparences vers le talus et les ouvrages des anciennes fortifications sur l'arrière, sont préconisés pour les étages de bureaux.

11.3 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces ajouts ou bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal auquel ils sont rattachés.

11.4 Toiture des bâtiments

- Les toitures des bâtiments D et F doivent être végétalisées dans les règles de l'art.

11.5 Matériaux de façade

- Le choix des matériaux doit tenir compte de ceux qui ont traditionnellement servi à construire cet ensemble. À l'occasion de ravalement de façade, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur, et les parties enduites restituées dans des couleurs adaptées.
- Les façades du bâtiment F utiliseront un nombre limité de matériaux.

PLU modifié – 1AUS

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Principe général

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Façades des bâtiments sur rue

- L'ordonnance des façades maçonnées et leur modénature doivent être mis en valeur.
- Le choix des matériaux devra tenir compte des matériaux qui ont servi à construire cet ensemble, à l'origine. À l'occasion des ravalements de façades, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur et les parties enduites seront restituées avec des couleurs adaptées.
- Sur les bâtiments C et D, la transformation des baies géminées des fenêtres du rez-de-chaussée en portes ouvrant jusqu'au sol pourra être autorisée.
- Pour le bâtiment F, la volumétrie sera simple avec des façades planes. Des façades vitrées laissant des transparences vers le talus et les ouvrages des anciennes fortifications sur l'arrière, sont préconisés pour les étages de bureaux.

11.3 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces ajouts ou bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal auquel ils sont rattachés.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.4 Toiture des bâtiments

- Les toitures des bâtiments D et F doivent être végétalisées dans les règles de l'art.

11.5 Matériaux de façade

- Le choix des matériaux doit tenir compte de ceux qui ont traditionnellement servi à construire cet ensemble. À l'occasion de ravalement de façade, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur, et les parties enduites restituées dans des couleurs adaptées.
- Les façades du bâtiment F utiliseront un nombre limité de matériaux.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.
- Les édicules seront habillés par une serrurerie qualitative.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.
- Les édicules seront habillés par une serrurerie qualitative.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édifices non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

- Complément à l'article 13 des zones du PLU

PLU opposable - UC

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Ne sont pas soumis aux règles de la présente disposition les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale en zone UCC30..
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

PLU modifié - UC

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Ne sont pas soumis aux règles de la présente disposition les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale en zone UCC30..
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

PLU opposable - UH

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

PLU modifié - UH

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

- Le long des autres emprises publiques:
 - Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00m. Elles peuvent toutefois être accompagnées d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50m.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les portillons (piétons) s'accrocheront de préférence aux murets techniques.
- Clôtures en limite séparative :
 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,50m et posé sans maçonnerie apparente.
 - toutefois, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend sur une longueur de 5m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux secteurs UIG4, UIG6 et UIG12.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs lié aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

- Le long des autres emprises publiques :
 - Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00m. Elles peuvent toutefois être accompagnées d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50m.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les portillons (piétons) s'accrocheront de préférence aux murets techniques.
- Clôtures en limite séparative :
 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,50m et posé sans maçonnerie apparente.
 - toutefois, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend sur une longueur de 5m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux secteurs UIG4, UIG6 et UIG12.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs lié aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 2,00m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, la limite du domaine privé sur le domaine public devra être bien identifiée et la marge de reculement devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif ou être aménagé en espace vert de pleine terre et planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 2,00m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, la limite du domaine privé sur le domaine public devra être bien identifiée et la marge de reculement devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif ou être aménagé en espace vert de pleine terre et planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions nouvelles et extensions autorisées doit être réalisée en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur implantation au sol, 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions nouvelles et extensions autorisées doit être réalisée en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non configurées doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur implantation au sol, 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois une hauteur supérieure, dans la limite de cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit, pourra être autorisée ponctuellement pour la réalisation d'immeubles dont la localisation et la vocation justifient qu'ils puissent être traités en signal des fonctions représentatives de la zone.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit obligatoirement être aménagé en espace vert planté où seuls les accès peuvent être aménagés.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois une hauteur supérieure, dans la limite de cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit, pourra être autorisée ponctuellement pour la réalisation d'immeubles dont la localisation et la vocation justifient qu'ils puissent être traités en signal des fonctions représentatives de la zone.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit obligatoirement être aménagé en espace vert planté où seuls les accès peuvent être aménagés.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- À moins que le parti architectural de la construction à édifier ne justifie l'opportunité de constituer un signal dans le grand paysage de la ville, la hauteur des constructions à édifier devra être compatible avec le vélum général du quartier urbain dans lequel elles sont implantées.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non configurées doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autoisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- À moins que le parti architectural de la construction à édifier ne justifie l'opportunité de constituer un signal dans le grand paysage de la ville, la hauteur des constructions à édifier devra être compatible avec le vœu général du quartier urbain dans lequel elles sont implantées.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, en harmonie avec les constructions. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,20m. Sur rue, les clôtures grillagées devront être doublées par des haies.
- Les aires de dépôt et stockage à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies ouvertes à la circulation publique. Elles doivent être masquées par des plantations d'alignement et, ou, par tout autre moyen garantissant une bonne intégration dans le paysage ainsi que l'aspect et la propreté du lieu.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Dans la zone UXD5, les aires de stationnement engazonnées (de type "evergreen") peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 50 % de la surface de l'unité foncière.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, en harmonie avec les constructions. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,20m. Sur rue, les clôtures grillagées devront être doublées par des haies.
- Les aires de dépôt et stockage à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies ouvertes à la circulation publique. Elles doivent être masquées par des plantations d'alignement et, ou, par tout autre moyen garantissant une bonne intégration dans le paysage ainsi que l'aspect et la propreté du lieu.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Dans la zone UXD5, les aires de stationnement engazonnées (de type "evergreen") peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 50 % de la surface de l'unité foncière.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës ou non, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois :
 - cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UYA et UYB.
 - dans les secteurs UYM où 30% au moins des espaces libres de toute emprise de construction, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Des constructions contiguës ou non, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois :
 - cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UYA et UYB.
 - dans les secteurs UYM où 30% au moins des espaces libres de toute emprise de construction, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

11.4 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées dissimulées et intégrées dans l'architecture du bâtiment, ou au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édifices techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édifices ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions, installations et activités de toutes natures doit être assuré :
 - en dehors des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique,
 - en dehors des espaces libres privés ou communs à l'exception de ceux situés dans la bande énergétique repérée au règlement graphique,
 - dans des parkings en ouvrage sauf dans la bande énergétique repérée au règlement graphique,
 - ou dans la bande énergétique repérée au règlement graphique, le long des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique, à condition de ne pas dépasser 40% du linéaire total de ladite voie,
 - ou sur des espaces publics réservés à cet effet
 - et dans les conditions définies à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions communes

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Lorsque ces espaces privés sont destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

13.2 Dispositions relatives à certains secteurs

Dans le secteur 1AUA2 :

- L'aménagement des espaces libres, qu'ils soient sur sol naturel, rapporté, ou sur dalle, doit privilégier la plantation d'arbres et d'arbustes et l'aménagement d'espaces verts. Une surface d'au moins 50% de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espaces plantés. Lorsque ces espaces libres de toute emprise au sol de construction sont privés et destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.
- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétés d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

11.4 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées dissimulées et intégrées dans l'architecture du bâtiment, ou au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édifices techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édifices ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions, installations et activités de toutes natures doit être assuré :
 - en dehors des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique,
 - en dehors des espaces libres privés ou communs à l'exception de ceux situés dans la bande énergétique repérée au règlement graphique,
 - dans des parkings en ouvrage sauf dans la bande énergétique repérée au règlement graphique,
 - ou dans la bande énergétique repérée au règlement graphique, le long des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique, à condition de ne pas dépasser 40% du linéaire total de ladite voie,
 - ou sur des espaces publics réservés à cet effet
 - et dans les conditions définies à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions communes

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
 - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Lorsque ces espaces privés sont destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.
 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

13.2 Dispositions relatives à certains secteurs

Dans le secteur 1AUA2 :

- L'aménagement des espaces libres, qu'ils soient sur sol naturel, rapporté, ou sur dalle, doit privilégier la plantation d'arbres et d'arbustes et l'aménagement d'espaces verts. Une surface d'au moins 50% de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espaces plantés. Lorsque ces espaces libres de toute emprise au sol de construction sont privés et destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.
- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétés d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- À l'exception des maisons individuelles qui pourront disposer de toitures à pans, l'ensemble des immeubles, quel que soit leur caractère ou leur destination devra disposer de toitures terrasses. Toutefois, des singularités architecturales particulières à certains emplacements sensibles dans le paysage de la zone, pourront justifier que des dispositifs différents soient adoptés.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.6 Clôtures sur rue

- Le traitement des clôtures doit participer à une définition harmonieuse des limites de l'espace public et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs de toute construction ou installation.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édifices non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Dans la zone 1AUB, la comptabilisation des emplacements de stationnement (visiteurs ou autres) pourra, en accord avec la Ville sur leur localisation, intégrer des places de stationnement banalisées du domaine public de la voirie située au droit de l'opération ou à sa proximité immédiate (moins de 300m).

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.

- Les plantations figurant au règlement graphique doivent obligatoirement être réalisées avec des plantations de haute tige. Dans ces espaces, le traitement doit être essentiellement végétal. Toutefois, ces espaces peuvent comporter des accès, des allées piétonnes, ou des aires de détente.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté. Toutefois, si des aires de stationnement sont réalisées dans ces marges, elles doivent être masquées par des haies buissonnantes et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements minimum.

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- À l'exception des maisons individuelles qui pourront disposer de toitures à pans, l'ensemble des immeubles, quel que soit leur caractère ou leur destination devra disposer de toitures terrasses. Toutefois, des singularités architecturales particulières à certains emplacements sensibles dans le paysage de la zone, pourront justifier que des dispositifs différents soient adoptés.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

11.6 Clôtures sur rue

- Le traitement des clôtures doit participer à une définition harmonieuse des limites de l'espace public et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs de toute construction ou installation.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Dans la zone 1AUB, la comptabilisation des emplacements de stationnement (visiteurs ou autres) pourra, en accord avec la Ville sur leur localisation, intégrer des places de stationnement banalisées du domaine public de la voirie située au droit de l'opération ou à sa proximité immédiate (moins de 300m).

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.

- Les plantations figurant au règlement graphique doivent obligatoirement être réalisées avec des plantations de haute tige. Dans ces espaces, le traitement doit être essentiellement végétal. Toutefois, ces espaces peuvent comporter des accès, des allées piétonnes, ou des aires de détente.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté. Toutefois, si des aires de stationnement sont réalisées dans ces marges, elles doivent être masquées par des haies buissonnantes et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

PLU opposable – 1AUC

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

PLU modifié – 1AUC

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
 - Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
 - Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
 - Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- toitures :
 - les toitures à la Mansart sont interdites ;
 - les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquels elles sont projetées.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- toitures :
 - les toitures à la Mansart sont interdites ;
 - les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la cohérence architecturale et paysagère de la rue ou de l'ensemble urbain dans lesquels elles sont projetées.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

PLU opposable – 1AUT

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction 20% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

PLU modifié – 1AUT

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction 20% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

PLU opposable – 1AUV

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction 20% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétaires d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

PLU modifié – 1AUV

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction 20% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétaires d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne l'ajout d'une règle pour l'implantation des aires de stockage de déchet. Ce complément peut avoir une incidence sur le paysage urbain immédiat de l'installation.

Les aires de stockages seront conformes au règlement de collecte des déchets de Metz Métropole. Elles devront s'intégrer dans le paysage urbain environnant et devront être créées en harmonie et en adéquation avec les bâtiments présents à proximité.

A noter que le PADD du PLU, dans son orientation 3 "orienter résolument l'aménagement et la gestion de l'espace vers la qualité urbaine, la qualité environnementale et le développement durable" précise *qu'il faut désormais poursuivre l'amélioration des conditions du stockage des déchets avant leur collecte, à l'échelle de l'immeuble comme à celle du quartier*".

La présente modification entre bien dans le champ d'une amélioration pour la prise en compte de la gestion des déchets, à l'échelle du projet.

4.11 Adaptation du règlement de la zone 1AUD

Objectif

La modification a pour objectif d'ajuster le règlement de l'article 8 pour la zone 1AUD.

Justification

La zone 1AUD correspond au secteur d'urbanisation future dans les quartiers de la Patrotte – Metz Nord et de devant-lès-Ponts.

Elle est divisée en deux sous-secteurs :

- 1AUD1 : emprise Lambinet rue Nicolas Young, route de Woippy,
- 1AUD2 : restructuration de l'îlot sud de la rue René Cassin.

Qui correspondent à des zones de restructuration urbaine vouée à une diversité des fonctions et à une mixité de l'habitat.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur Cassin (études d'aménagement et maîtrise du foncier par la Ville de Metz en cours) et afin de favoriser notamment un développement de cette zone cohérent avec les objectifs du SCOT et de la loi ALUR (lutte contre l'étalement urbain notamment), il est proposé d'ajuster la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) pour permettre de densifier ces secteurs, situés à proximité immédiate d'une ligne METTIS et de la ligne 3 du réseau le Met' ainsi que de la halte ferroviaire Metz Nord.

En effet, les orientations et objectifs du SCOT sont notamment les suivants :

"Cible 25 : Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Les espaces disponibles à l'intérieur des parties déjà urbanisées des communes sont utilisés en priorité pour répondre aux besoins en foncier :

- *Les sites pouvant faire l'objet de renouvellement urbain sont réinvestis suivant les usages qui peuvent en être faits dans des conditions techniques, financières, sociales et environnementales acceptables.*
- ***Un effort de densification est recherché dans les zones susceptibles de recevoir un complément d'urbanisation, en cohérence avec les enjeux de préservation de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie : utilisation des dents creuses, augmentation des possibilités de construire sur les terrains déjà bâtis."***

"Cible 42 : Optimisation du fonctionnement urbain des villes, des villages et des quartiers

Dans le respect des équilibres de l'armature urbaine, l'optimisation du fonctionnement urbain des villes et des villages repose sur quatre piliers : le développement de la mixité des fonctions et des espaces, la lisibilité et la fonctionnalité des espaces publics, une gestion optimisée des déplacements et des flux, une gestion optimisée des réseaux et des services urbains.

(...)

La mise en place d'une démarche d'intensification urbaine offre l'opportunité de concilier les objectifs d'optimisation du fonctionnement urbain avec les exigences de densification et les aspirations à la préservation ou à l'amélioration de la qualité de vie. Cette démarche est préconisée lors de la conception de projets de renouvellement urbain ou de développement visant à renforcer l'urbanisation autour des gares et des infrastructures de transports collectifs les plus performantes.

Elle peut également être employée lors des opérations d'aménagement destinées à revitaliser les centres urbains et ruraux : centres-villes, cœurs de bourgs et de villages, pôles de vie dans les quartiers."

"Cible 51 : Renforcement de l'urbanisation autour des infrastructures de transport collectif les plus performantes"

"Cible 52 : Mise à profit du potentiel foncier disponible autour des gares et des pôles d'appui des transports collectifs pour favoriser le développement de l'habitat et de nouveaux services".

Le règlement actuel du PLU, dans la zone 1AUD, précise que la distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être égale au moins à la demi somme des hauteurs.

Or, un prospect (règle d'urbanisme visant à déterminer l'implantation d'une construction compte tenu de sa hauteur par rapport aux limites de terrain ou entre deux constructions) plus générique et plus couramment utilisé consiste à réglementer la distance entre deux bâtiments en respectant une distance au moins égale à H/2 de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres (article R111-17 du Code de l'urbanisme : *"A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres"* et article R111-15 du même Code : *"Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire."*)

Ainsi, afin de permettre une densification des tissus urbains conforme à l'esprit du SCOT et de la loi ALUR, il est proposé d'ajuster le règlement de l'article 8 en ce sens (diminution de la distance entre deux constructions sur une même unité foncière tout en respectant les règles d'habitabilité, de salubrité et de sécurité). Par ailleurs, il est proposé que cette règle ne s'applique qu'aux constructions générant de la surface close et couverte. Les éléments architecturaux ou encore les balcons, qui n'ont pas d'impact sur la salubrité, l'hygiène ou encore la sécurité entre deux bâtiments, ne sont pas pris en compte.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement du PLU la modification suivante :

- Ajustement de l'article 8 du règlement pour la zone 1AUD

- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 16m.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 Dispositions communes

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRi se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 16m.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la ~~demi comme des hauteurs~~ moitié de la hauteur de la construction la plus haute (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m. Cette disposition ne s'applique qu'aux parties de constructions générant de la surface close et couverte.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification concerne l'ajustement de l'article 8 d'une zone d'urbanisation future (1AUD), située dans le tissu urbain, et à proximité immédiate des lignes de transports en commun (Mettis et réseau le Met) et de la halte ferroviaire Metz Nord.

Cette ajustement du règlement a pour objet de diminuer la distance entre deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière et ainsi favoriser la densification du tissu urbain.

Cette modification, qui correspond aux règles d'implantation des constructions habituellement observées, et conforme au code de l'urbanisme (R111-15 et R111-17) tient compte des principes du développement durable en mettant en place une gestion plus économe de l'espace notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun.

4.12 Corrections d'erreur matérielles

4.12.1 Abris de jardins

Objectif et justification

La modification a pour objectif de corriger une erreur matérielle relative aux abris de jardins afin d'être plus précis dans l'écriture de la règle et de corriger les surfaces autorisées qui diffèrent entre l'article 2 et les articles 8 et 9 de la zone UI.

Modification

- Modification des articles 2, 8 et 9 de la zone UI

PLU opposable

ZONE UI

Chapitre 5 - dispositions applicables à la

ZONE UI

La zone UI concerne les quartiers, îlots et opérations d'habitat individuel. Elle est subdivisée en différents secteurs :

- UIA : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles « libres », implantées à distance des limites séparatives.
- UIG : ce secteur regroupe les opérations d'habitat groupé, produisant généralement un parcellaire étroit.
- UIL : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles qui peuvent être implantées sur une limite séparative latérale de l'unité foncière.
- UIV : ce secteur concerne spécifiquement les grosses villas et petits collectifs de Queuleu.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface soit limitée à 9 m² et leur nombre à une seule par unité foncière.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :
 - RD603
 - RD3
 - RD 999
 - RD 955
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8m
 Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions générales

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en harmonie avec l'implantation générale des constructions existantes dans le secteur ou dans la rue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité :
 - - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
 - Lorsque un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

- Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Lorsque le garage est dissocié du volume de la construction principale, et accédé ou non à elle, il doit observer un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, sur rue, toute construction nouvelle, extension ou reconstruction doit être implantée à l'alignement de la façade sur rue de la construction existante.

- Dans le secteur UIL30, pour les parcelles situées dans les angles de l'impasse de la Baronette et de la rue Dame Genette, la bande de constructibilité est sans objet.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans le secteur UIA :

Toute construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.

Toutefois, dans le secteur UIA3, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément aux constructions existantes.

- Dans les secteurs UIG, UIL et UIV :

Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

Toutefois dans les secteurs, UIG4, UIG6 et UIG12, par rapport aux limites séparatives, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément à la construction principale existante sur l'unité foncière.

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

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% en zone UIA2 et 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les autres secteurs de la zone UI. Toutefois :

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée,
- une emprise supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² maximum, sous réserve que cette extension ne compromette pas la qualité architecturale de la construction existante, ni son intégration harmonieuse dans la perception de la rue.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs ~~UIG4, UIG6~~ et UIG12 :
 - Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois :
 - pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut excéder deux niveaux et 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement, à l'égout du toit.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

Chapitre 5 - dispositions applicables à la

ZONE UI

La zone UI concerne les quartiers, îlots et opérations d'habitat individuel. Elle est subdivisée en différents secteurs :

- UIA : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles « libres », implantées à distance des limites séparatives.
 UIG : ce secteur regroupe les opérations d'habitat groupé, produisant généralement un parcellaire étroit.
 UIL : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles qui peuvent être implantées sur une limite séparative latérale de l'unité foncière.
 UIV : ce secteur concerne spécifiquement les grosses villas et petits collectifs de Queuleu.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés notwithstanding les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit limitée à 9 8 m² et leur nombre à une seule par unité foncière.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :
 - RD603
 - RD3
 - RD 999
 - RD 955
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8m
 Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions générales

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en harmonie avec l'implantation générale des constructions existantes dans le secteur ou dans la rue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité :
 - - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
- Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

- - Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Lorsque le garage est dissocié du volume de la construction principale, et accédé ou non à elle, il doit observer un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, sur rue, toute construction nouvelle, extension ou reconstruction doit être implantée à l'alignement de la façade sur rue de la construction existante.

- Dans le secteur UIL30, pour les parcelles situées dans les angles de l'impasse de la ~~Baronète~~ et de la rue Dame Genette, la bande de constructibilité est sans objet.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans le secteur UIA :

Toute construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.

Toutefois, dans le secteur UIA3, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément aux constructions existantes.

- Dans les secteurs UIG, UIL et UIV :

Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

Toutefois dans les secteurs, UIG4, UIG6 et UIG12, par rapport aux limites séparatives, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément à la construction principale existante sur l'unité foncière.

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

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² de et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% en zone UIA2 et 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les autres secteurs de la zone UI. Toutefois :

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée,
- une emprise supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² maximum, sous réserve que cette extension ne compromette pas la qualité architecturale de la construction existante, ni son intégration harmonieuse dans la perception de la rue.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIG4, ~~UIG6~~ et UIG12 :
 - Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois :
 - pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut excéder deux niveaux et 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement, à l'égout du toit.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Précision apportée sur la notion de surface de plancher

La notion de surface de plancher n'a pas été précisée lors de la rédaction du règlement, pour les abris de jardins. La modification consiste à rajouter cette précision aux articles faisant référence à la surface de construction pour les abris de jardins (articles 8 et 9 zone UA, articles 8 et 9 zone UB, articles 8 et 9 zone UC, articles 8 et 9 zone UH, articles 8 et 9 zone UM, article 8 zone UR, article 9 zone UT, article 8 zone UV, article 9 zone UY, article 8 zone 1AUA, articles 8 et 9 zone 1AUB, article 8 zone 1AUC, articles 8 et 9 zone 1AUD, article 2 zone 1AUG, articles 2 et 8 zone 1AUN, article 8 zone 1AUT, article 8 zone 1AUV, article 8 zone A, articles 2 et 8 zone N).

Exemple pour l'article 8 zone UB :

PLU opposable

(...)

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale.

(...)

PLU modifié

(...)

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface **de plancher** est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale.

(...)

4.12.2 SHON

Objectif et justification

La modification a pour objectif de toiletter le règlement en supprimant la notion de SHON (Surface hors œuvre net) qui n'existe plus et qui est remplacée par la notion de surface de plancher (SP).

Modification

- Modification de l'annexe aux articles 12

Remplacement du terme "SHON" par le terme "surface de plancher"

4.12.3 Alignement

Objectif et justification

La modification a pour objectif de corriger une erreur matérielle concernant un alignement route de Lorry.

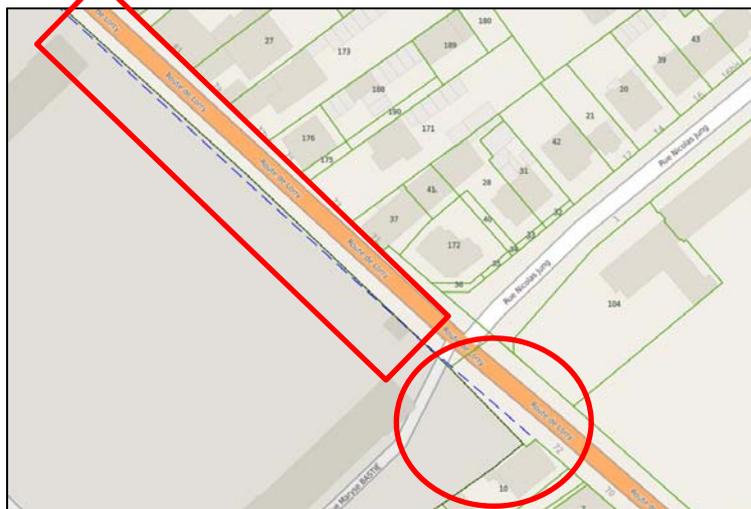
L'alignement présent sur un tronçon de la zone UCC30 route de Lorry, ne suit pas la limite parcellaire entre le domaine public et le domaine privé. Hors, la définition de l'alignement dans les dispositions générales du PLU précise bien qu'il s'agit "de la limite entre l'emprise publique et celle du domaine privé".

Par ailleurs, la limite parcellaire route de Lorry, le long de la zone UCC30 correspond à la limite du périmètre de la ZAC Desvallières. Cet alignement peut donc être supprimé. Les constructions seront implantées au regard de la limite du domaine public.

En outre, afin de corriger une erreur matérielle et mettre en adéquation l'article 7 des dispositions générales qui précise la définition de l'alignement, et l'article 6 de la zone UCC30, il sera ajouté le terme "ou à la limite qui s'y substitue".



Zone UCC30, route de Lorry (ZAC Desvallières)



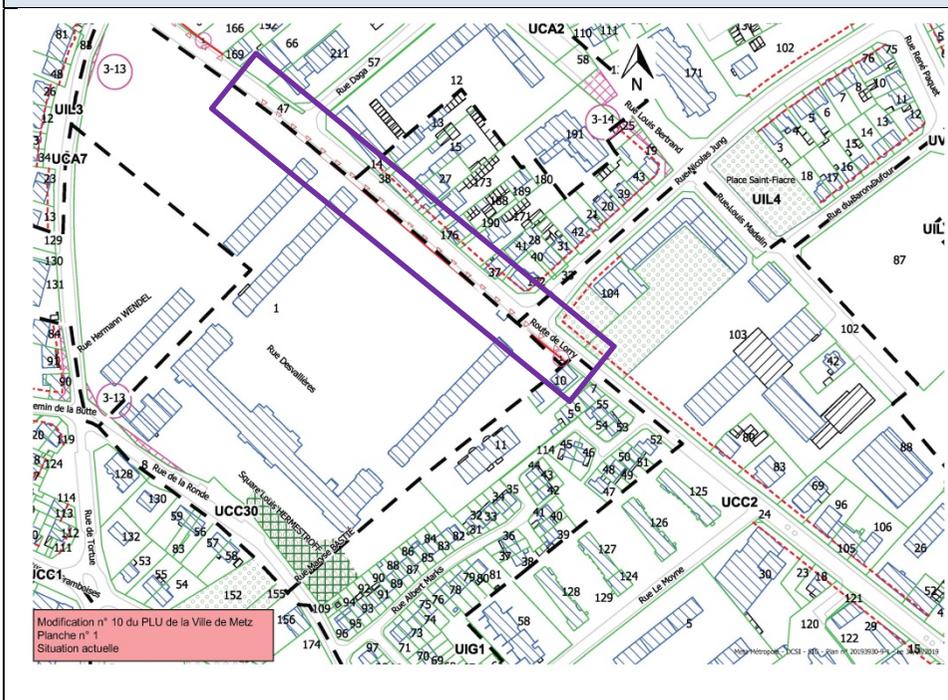
Zoom sur l'erreur matérielle de l'alignement le long de la zone UCC30 (décalage domaine public/domaine privé)

Modification

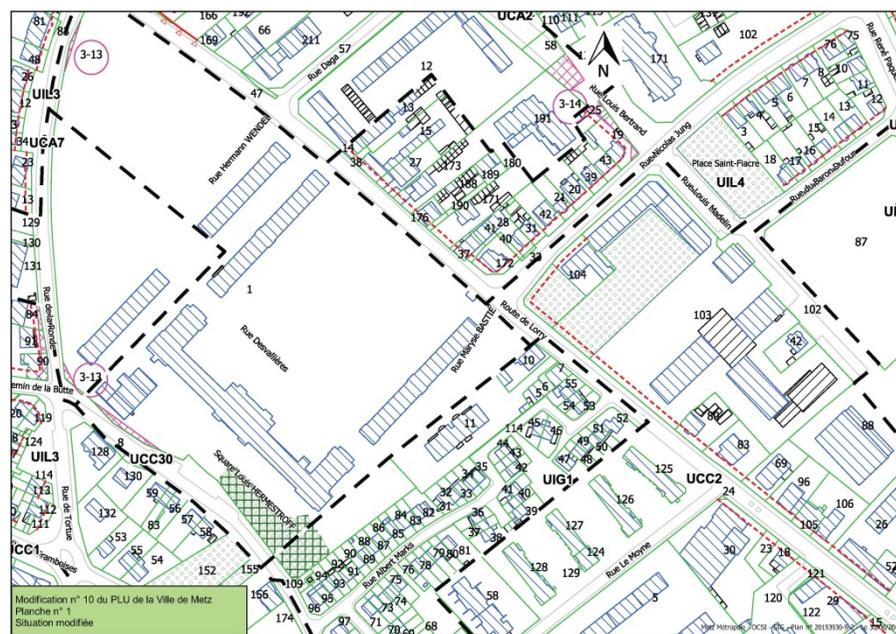
- Modification du plan de zonage

Il s'agit de supprimer un alignement sur le plan de zonage, route de Lorry

PLU opposable

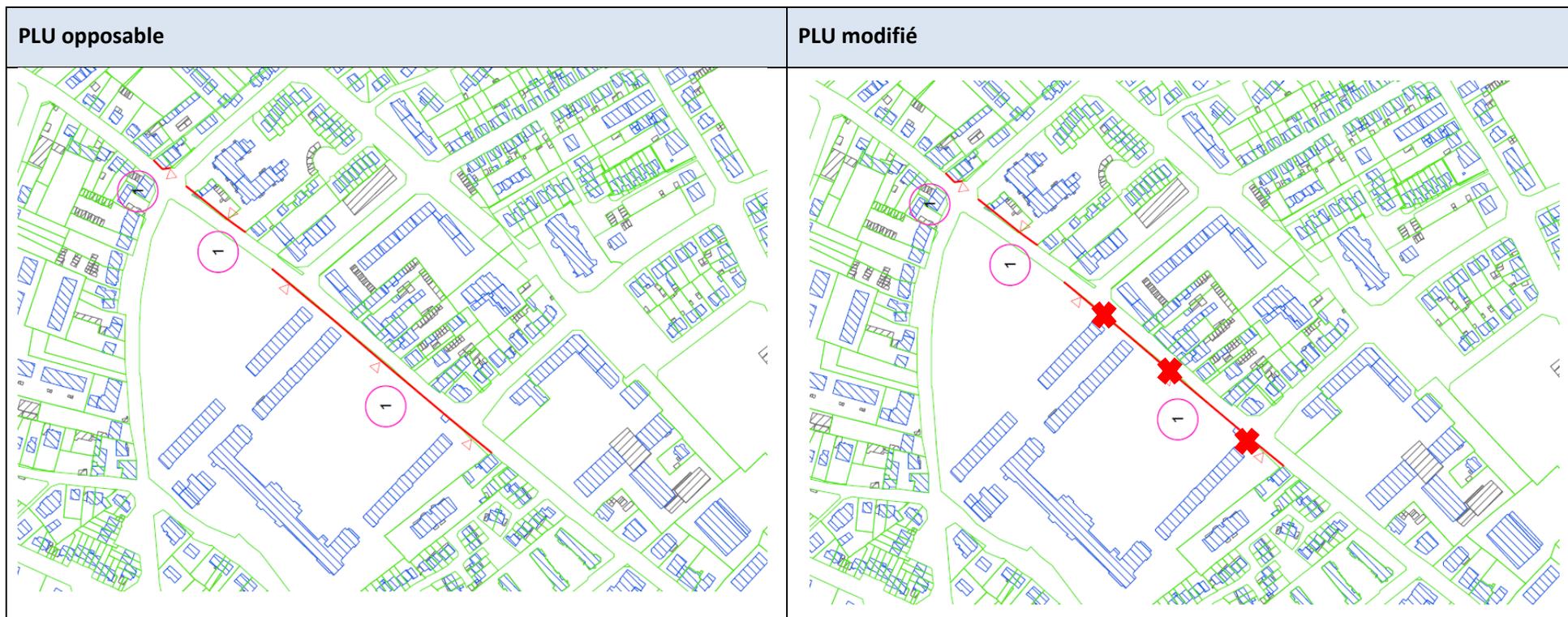


PLU modifié



- Modification du plan des servitudes

Il s'agit de supprimer un alignement sur le plan des servitudes (servitude EL7, dont le bénéficiaire est Metz Métropole suite à la prise de compétence voirie au 1^{er} janvier 2018), route de Lorry



Modification

- Correction d'une erreur matérielle dans l'article 6 de la zone UC

PLU opposable

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute obligation d'implantation à alignement ou toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Toute construction principale nouvelle doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de l'implantation obligatoire ou de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Toutefois :

- cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
- au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes, ni aux équipements publics ni dans la zone UCB17.
- cette règle ne s'applique pas en zone UCC2, UCC2i et UCC30.
- cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs, UCC10, UCC11, UCC25:

Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 40m comptés selon le cas, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou à partir de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Au-delà de la bande de 40m, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Dans le secteur UCC23 et UCC30:

Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait de 5m minimum du domaine public sous réserve que ses caractéristiques permettent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions communes

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
 - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
 - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs UCC8 et UCD1 :

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12m.

- Dans le secteur UCC30:

- Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute obligation d'implantation à alignement ou toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale nouvelle doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de l'implantation obligatoire ou de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Toutefois :
 - cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
 - au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
 - cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes, ni aux équipements publics ni dans la zone UCB17.
 - cette règle ne s'applique pas en zone UCC2, UCC2i et UCC30.
 - cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs, UCC10, UCC11, UCC25:

Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 40m comptés selon le cas, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou à partir de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Au-delà de la bande de 40m, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Dans le secteur UCC23 et UCC30:

Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement **ou à la limite qui s'y substitue**, soit en retrait de 5m minimum du domaine public sous réserve que ses caractéristiques permettent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions communes

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
 - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
 - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs UCC8 et UCD1 :

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12m.

- Dans le secteur UCC30:

- Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.

4.12.4 Article 2 de la zone 1AUD

Objectif et justification

La modification a pour objectif de corriger une erreur matérielle concernant une règle sur les constructions d'ensemble dans l'article 2 de la zone 1AUD.

En effet, il est précisé que " *Aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur*".

Or, l'alinéa précédent précise que " *Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone*."

Ces deux alinéas étant en contradiction, afin de clarifier cette règle, il est proposé de supprimer l'alinéa concernant l'aménagement d'ensemble.

Modification

- Correction d'une erreur matérielle dans l'article 2 de la zone 1AUD

PLU opposable

Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUD

Chapitre 15 - dispositions applicables à la **ZONE 1AUD**

La zone 1AUD concerne deux zones à restructurer des quartiers nord de Metz.

1AUD1 : emprises Lambinet rue Nicolas Young, route de Woippy ;

1AUD2 : restructuration de l'îlot sud de la rue René Cassin ;

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- Aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

Chapitre 15 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUD

La zone 1AUD concerne deux zones à restructurer des quartiers nord de Metz.

1AUD1 : emprises ~~Lambinet~~ rue Nicolas Young, route de Woippy ;

1AUD2 : restructuration de l'îlot sud de la rue René Cassin ;

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- ~~Aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur.~~
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

4.12.5 Incidences sur l'environnement des corrections d'erreur matérielles

Les points de la modification qui concernent des erreurs matérielles sur le règlement, le plan de zonage ou le plan des servitudes présentées précédemment n'ont pas d'impact sur l'environnement.

4.13 Modification des surfaces de zones

Le tableau ci-dessous, présent dans le rapport de présentation (page 150), n'a pas été mis à jour au fur à mesure des modifications. Il est donc mis à jour et complété avec les modifications effectuées dans le présent dossier.

SITUATION ACTUELLE

		ZONE	SURFACE (Ha)	
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR		PSMV	22,5433	
URBAINES	Toutes zones urbaines	U	2448,4410	
	Zones patrimoniales	UA	107,0169	
		UB	104,6744	
	Zones mixtes	UC	436,89	
		UH	53,0137	
		UI	636,8235	
		UM	44,2701	
		UR	13,403	
		UT	95,0258	
		Equipements verts	UV	139,4730
	Zones d'activité	UX	478,8887	
		UY	340,1014	
	A URBANISER		AU	368,5873
			1AU	139,3517
		2AU	229,2356	
AGRICOLES		A	170,0729	
NATURELLES		N	1 171,8731	
		NE	644,7839	
		NJ	12,3036	
		NP	514,7856	
		TOTAL	4 181,5176	

SITUATION PROJETEE

		ZONE	SURFACE (Ha)
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR		PSMV	162,770
URBAINES	Toutes zones urbaines	U	2322,695
	Zones patrimoniales	UA	46,2
		UB	64,525
	Zones mixtes	UC	436,89
		UH	53,014
		UI	636,918
		UM	44,270
		UR	12,967
		UT	95,026
		Equipements verts	UV
	Zones d'activité	UX	478,889
		UY	314,516
	A URBANISER	AU	368,546
1AU		139,553	
2AU		228,993	
AGRICOLES		A	170,073
NATURELLES	N	1157,342	
	NE	630,252	
	NJ	12,303	
	NP	514,785	
		TOTAL	4 181,426