

**Commune de**

**CLERMONT**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MISE EN COMPATIBILITÉ**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**EXTRAIT**

**RÈGLEMENT**

---

## SOMMAIRE

---

	Page
<b>Dispositions applicables au secteur Ue<sub>a</sub></b>	<b>2</b>
<b>Dispositions applicables à la zone Ui</b>	<b>13</b>

## **Dispositions applicables au secteur Ue<sub>a</sub>**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue<sub>a</sub>**

Pour rappel, la zone Ue englobe les espaces d'activités de forte emprise de la commune. Elle se situe de part et d'autre de la voie ferrée en entrée nord du territoire.

Cette zone accueille un tissu d'activités diverses, constitué d'entreprises industrielles et artisanales, mais aussi d'activités tertiaires de bureaux et de services.

En outre, une partie de la zone Ue est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

La zone UE comprend un secteur particulier :

Secteur Ue<sub>a</sub> : secteur urbain à vocation économique situé au nord du territoire communal, à proximité de la RN31. Il correspond au site d'activités comprenant des bâtiments industriels, de bureaux et d'entrepôts.

### **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions et installations à usage commercial et artisanal ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme ;
- terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme ;
- caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme ;
- habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue<sub>a</sub>.2.
- affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme exceptés dans les cas mentionnés à l'article Ue<sub>a</sub>.2.

## **ARTICLE Ue.a.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- constructions à usage d'habitation, destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage, l'entretien ou la surveillance des établissements, à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la vocation du secteur ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme ;
- les locaux techniques destinés à recevoir les poubelles, les vélos, etc. ;
- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue et d'infiltration, etc.) des établissements autorisés dans le secteur Ue.a.

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...);
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

## **ARTICLE Ue.a.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 : Voies existantes**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle publique ou privée doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur minimale de 8 m en tout point de la bande de roulement ;

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

### 3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale en tout point de 4 m;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

## **ARTICLE U<sub>ea.4</sub> : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### 4.2.1 *Eaux usées*

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement agréés.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2 *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité), conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

### **4.3. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

## **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport aux voies ferrées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

Elles ne s'appliquent pas non plus aux locaux techniques (local poubelle, poste de détente de gaz, transformateur, etc.) dès lors qu'ils sont liés aux activités autorisées dans le secteur Ue<sub>a</sub>.

**6.2. Des implantations autres** que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m.

### **6.3. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

## **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

La disposition ci-dessous ne s'applique pas à la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques (local poubelle, poste de détente de gaz, transformateur, etc.) dès lors qu'ils sont liés aux activités autorisées dans le secteur Ue<sub>a</sub>.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation doit être réalisée sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m.

### **7.2. Dispositions particulières**

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 6 m du ru de la Garde.

### **7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables**

À l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

## **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé



## **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Dispositions générales**

**L'emprise au sol de l'ensemble des constructions**, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière  
Néanmoins pour les dépôts l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) dès lors que ces constructions sont liées aux activités autorisées dans le secteur Ue<sub>a</sub>;

**9.2** Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

## **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

Définition de la hauteur au faîtage :

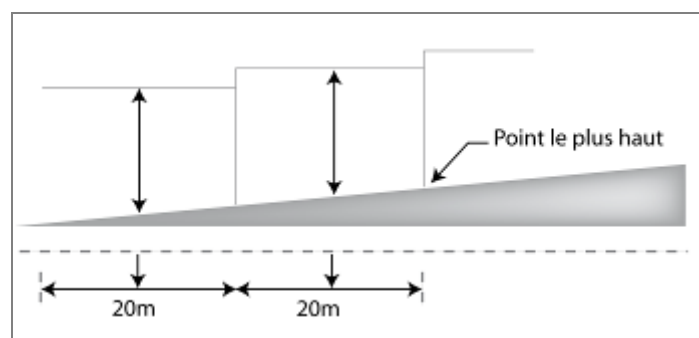
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 35 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifie.

### **10.2. Dispositions particulières**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public, du type relais hertzien, château d'eau, voie ferrée...

### **10.3. Constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU. . Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

## **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

### **11.2. Aspect extérieur**

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).

En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

Les bâtiments à usage d'activité pourront utiliser le bardage métallique.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

Les tôles non peintes sont interdites.

### **11.3. Toitures**

Les toitures avec versants doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

### 11.5. Locaux techniques

Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction (clôture ou bâtiment).

### **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement deux-roues (motorisés et non motorisés) doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Industrie</b>	1 place pour 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 400m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **ARTICLE Ue<sub>a</sub>.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble. Sur ces espaces, l'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (noisetiers, charmilles, houx, etc.).

Des plantations et des aménagements paysagers devront être réalisés dans l'espace identifié au plan en application de l'article R. 151-43(2°) du Code de l'Urbanisme. Les plantations à réaliser seront constituées de haies arbustives ou arborées composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

#### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,60
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,20
Places de stationnement engazonnées	coefficient : 0,20

**ARTICLE Ue<sub>a</sub>.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Ue<sub>a</sub>.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE Ue<sub>a</sub>.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **Dispositions applicables À la zone Ui**

**NB : les articles du règlement modifiés à l'occasion de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU figurent en rouge dans la suite du document.**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui**

---

La **zone Ui** est une zone urbaine mixte constituée à la fois d'habitat individuel et collectif, des activités, services et équipements. Elle a vocation à conserver cette mixité de formes et de fonctions et est ouverte aux opérations de renouvellement urbain.

Elle se situe en entrée de ville sud, dans la partie Nord de la rue de Paris mais également dans le secteur élargi de la gare jusqu'aux rues de Gaulle et de la Croix Picard, ainsi qu'au nord-est du territoire entre la voie ferrée et la route nationale.

Elle comprend un secteur particulier, le secteur Uir, concerné par la zone bleue du Plan d'Exposition aux Risques.

En outre, une partie de la zone Ui est concernée par le risque de remontée de nappe, identifié sur le document graphique au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme par le biais d'une trame graphique. Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, ces espaces font l'objet de prescriptions particulières.

### **ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;

De plus, dans le secteur Uir :

- tous travaux de remblaiement, d'excavation et d'affouillement d'une hauteur supérieure à 1 m ou 2 m (en fonction des prescriptions du P.E.R. annexé au présent PLU).
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge supérieure à 0,5 tonne/m<sup>2</sup>.
- les aménagements ayant pour effet une élévation du niveau de l'eau dans les terrains.

## **ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- à l'exception du secteur Uir, les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public ;
- à l'intérieur du périmètre d'attente délimité au document graphique, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en lien avec l'activité hospitalière ;
- les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- **le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt autorisées dans le secteur Ue<sub>a</sub> voisin.**

En outre, dans les espaces concernés par le risque de remontée de nappe identifié sur le document graphique les prescriptions suivantes s'appliquent :

- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...);
- l'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

## **ARTICLE UI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

- 3.1.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.



## **ARTICLE UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

**Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations de la zone Ui et du secteur Ue<sub>a</sub> voisin, le cas échéant.**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes ; dans ce cas le calcul s'effectue sur la surface totale extension(s) incluse(s).

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs tranches, la répartition des places peut être mutualisée.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur	5,00m
largeur	2,50m sans obstacle de part et d'autre, 2,70m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,90m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure à 2,50m

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement de vélo ;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10m<sup>2</sup>.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement 1 place par logement pour les logements sociaux	2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Commerces</b>	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m <sup>2</sup> . Au-delà de 300m <sup>2</sup> , 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 300m <sup>2</sup> . Au-delà, 1% de la surface de plancher totale
<b>Artisanat</b>	1 place pour 300m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place de stationnement par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre d'hôtel Pour les restaurants, 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
<b>constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
<b>Industrie</b>	1 place pour 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 400m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **ARTICLE UI.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain resté libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.