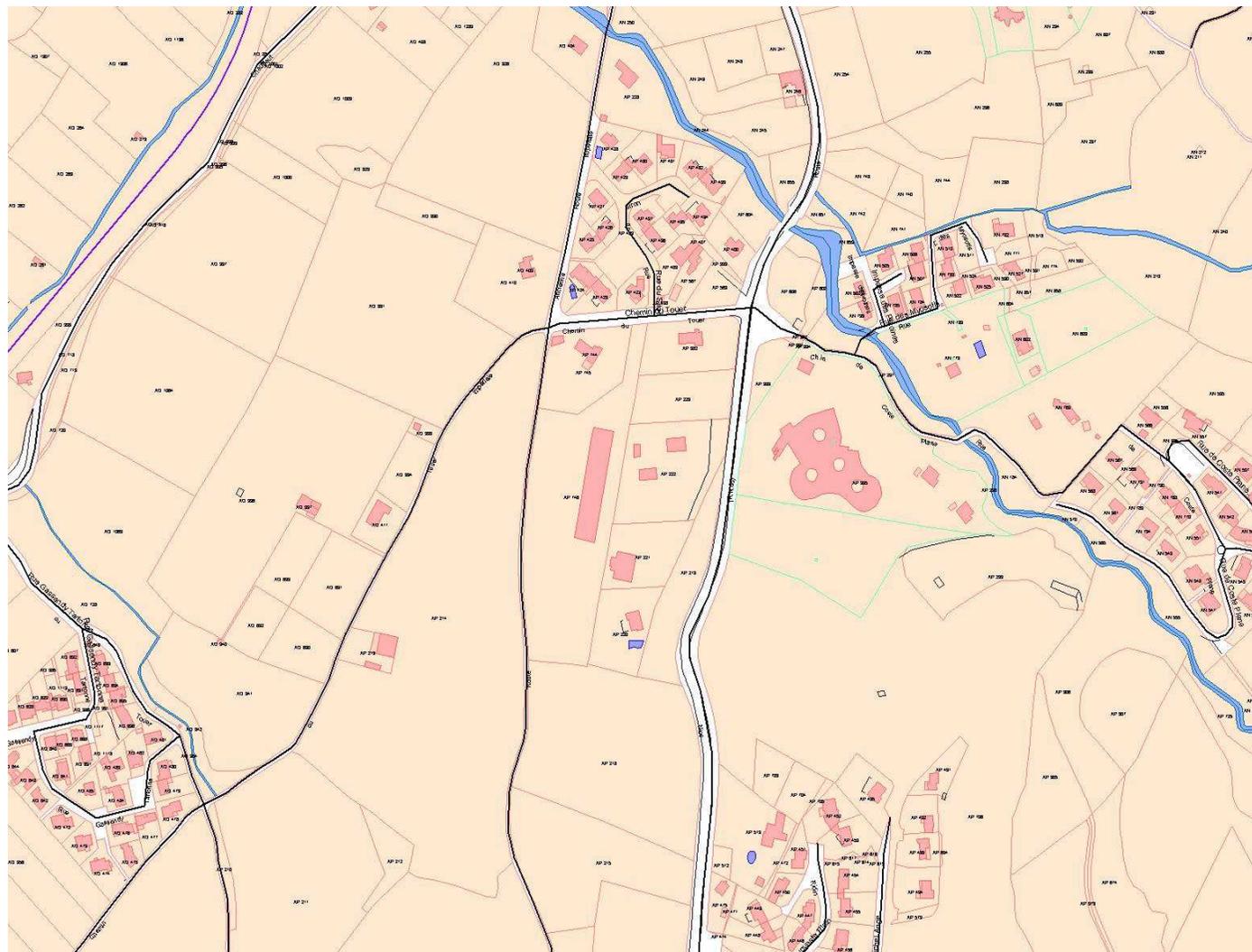
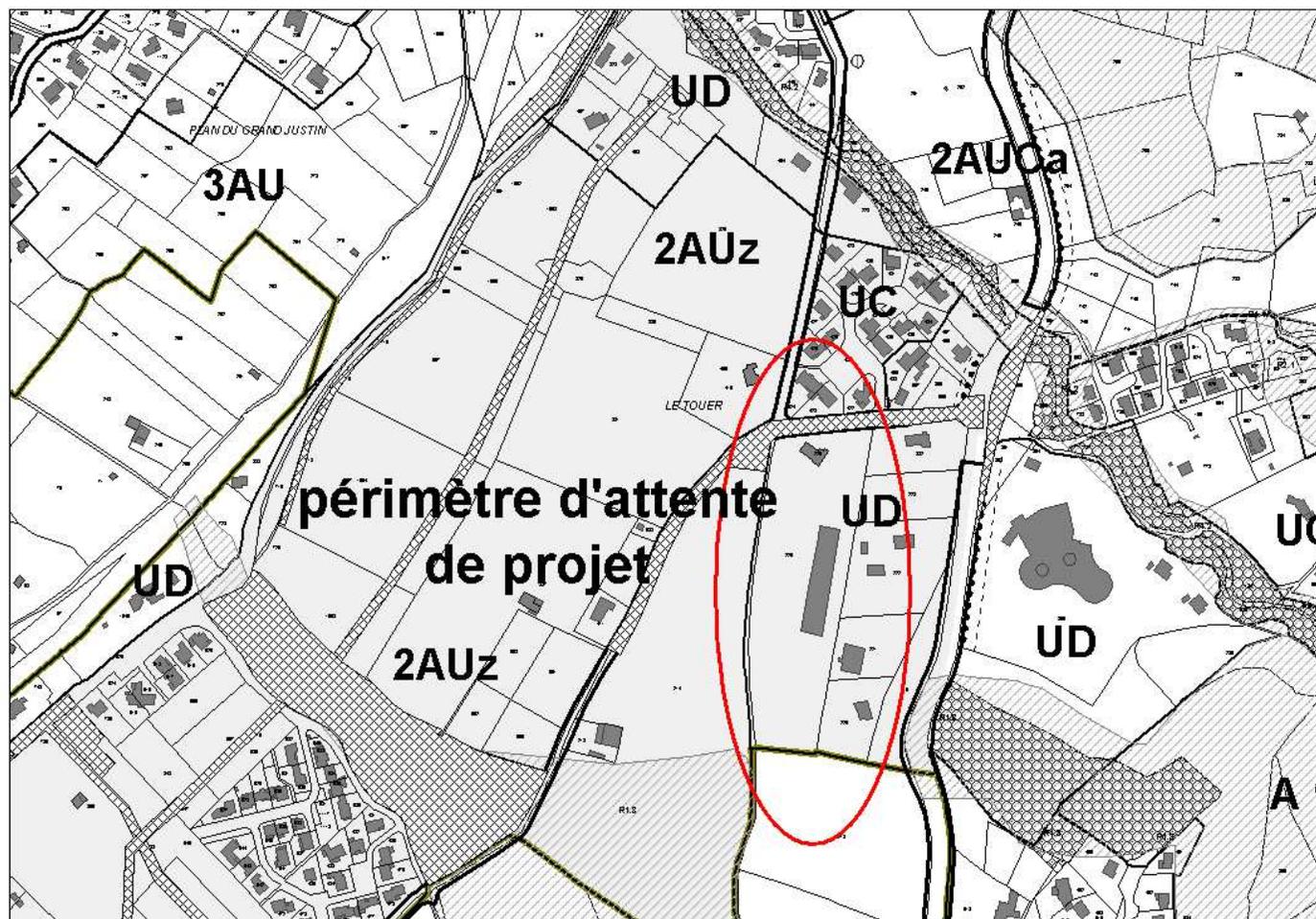


Les Plantiers Nord : dossier de présentation



Les Plantiers Nord





Le Plan Local d'Urbanisme

En rouge, le périmètre susceptible d'accueillir un projet représente 1,4 hectares.



Les Plantiers Nord

Règlement du PLU : Zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD** est une zone d'urbanisation discontinue, de faible densité, destinée essentiellement à accueillir des constructions individuelles.

Elle comprend :

- un secteur « **UDac** », aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur « **UDb** » réservé à de l'habitat résidentiel de faible densité.

Certains secteurs de la zone UD sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte règlementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2008 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP.

Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

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

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application sera effective à partir du 1^{er} octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme seront

applicables au secteur UD (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, commerces et services, essentiellement en individuel.
- Les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme,



Les Plantiers Nord

- Les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2. 1. Les extensions des bâtiments à usage agricole, industriel ou artisanal existants au premier juillet 1996, jusqu'à une surface totale de 500 m² de S.H.O.N.

2. 2. Les installations classées doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone.

Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

2. 3. Les postes de distribution d'hydrocarbures peuvent être autorisés à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat, et de respecter les dispositions de l'article UD3 (desserte en dehors des voies publiques ou privées de circulation).

2. 4. Les chaufferies et installations de climatisation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UD 11 (de ne pas être en saillie sur les façades).

2. 5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site. Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil,

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent



Les Plantiers Nord

permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails, en dehors des voies.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

Sur la RD 900, hors zone agglomérée, seuls les accès communs des zones urbanisables projetées sont admis, eu égard à la sécurité routière.

Sur la RD 900a, hors zone agglomérée, toute création d'accès direct nouveau est interdit.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats.
- Respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- Être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, permettant le retournement avec une seule manoeuvre en marche arrière.

Tout accès nouveau direct sur les routes nationales et départementales ainsi que sur les voies sur berge est interdit.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.



Les Plantiers Nord

b) ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone UD toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation, conformément à l'article L 214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour tout projet de construction et suivant son importance, il pourra être demandé au pétitionnaire de fournir une étude hydrogéologique prenant en compte les qualités du sol concerné et faire définir par un spécialiste le système d'assainissement non collectif et d'épandage à mettre en oeuvre.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en oeuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de:

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé



Les Plantiers Nord

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UD 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions de toutes natures, hors zone agglomérée celles-ci seront implantées :

– à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et 25 mètres pour les autres, par rapport à l'axe de la RD 900, du camping du bourg à la commune de MARCOUX,

- à 25 mètres de l'axe de la RD 900a,
 - à 15 mètres de la RD.3 et de la RD 12,
 - soit sur l'alignement des autres voies publiques ou privées de plus de 6 mètres de large,
 - soit à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées de moins de six mètres de large.
- Toutefois, des implantations différentes par rapport aux voies communes pourront être admises dans les cas suivants :
- pour les voies internes des opérations groupées de constructions ou lotissements,
 - configuration ou topographie difficile des terrains
 - dans le cas de restauration ou de surélévation.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative
- soit à une distance minimum de 4 mètres de celle-ci.,



Les Plantiers Nord

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- à l'intérieur des opérations groupées de constructions ou de lotissements,
- configuration ou topographie difficile du terrain,
- restauration ou surélévation.

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

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume des constructions principales.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre brute du bâtiment.

La surface construite ne pourra excéder 30 % de la surface de la parcelle dont la superficie est supérieure à 750 m².

Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 750 m², la surface construite ne peut excéder 150 m² d'emprise au sol.

Cette disposition ne s'applique pas aux lotissements.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions publiques et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 d code de l'urbanisme :

« le permis de construire 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 de 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».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et

d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).

3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

□ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

□ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

□ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses accessibles, prises à l'intérieur des couvertures, sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre minimum de la génoise ou de la corniche et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Toute saillie, au dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

– les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes ou similaires, de teinte nuancée vieillie.

– l'exécution de génoise avec des matériaux autres que la tuile canal est interdite,



Les Plantiers Nord

– les toitures-terrasses inaccessibles seront admises à condition d'être gravillonnées et pourvues d'étanchéité non brillante.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions UD11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les tyroliennes,
- les barreaudages métalliques de forme courbe
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés ou talochés.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de DIGNE les BAINS.

Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres maximum.

Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manoeuvré doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant:

- aux caractéristiques de l'opération
- à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :



Les Plantiers Nord

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)

Nombre de places requises

Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de SHON
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de SHON
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de SHON
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de SHON
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de SHON
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de SHON	1 place pour 120 m ² de SHON
Constructions liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de SHON
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération

Equipements collectifs d'intérêt général Selon les besoins de l'opération

Autres destinations 1 place par tranche entamée de 50 m² de SHON

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la SHON créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

• Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.



Les Plantiers Nord

- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolées; par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point

du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

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

- Dispositions particulières:

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

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 de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.



Les Plantiers Nord

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination Nombre d'emplacements

Logement 1 place abritée minimum par logement

Hôtels Selon les besoins de l'opération

Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins... Selon les besoins de l'opération

Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...) 1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement

Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques
1 place abritée minimum par 100 m² de SHON

Commerces inférieurs à 500 m² de SHON Pas d'obligation

Commerces de 500 m² de SHON et plus 1 place abritée minimum pour 100 m² de SHON

Bureaux et activités tertiaires 1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m² de SHON

Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques 1 place abritée minimum par 100 m² de SHON

Atelier et laboratoire de plus de 300 m² de SHON 1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m² de SHON

Entrepôts 1 place abritée minimum pour 3 employés

Equipements collectifs d'intérêt général Selon les besoins de l'opération

Autres destinations Selon les besoins de l'opération

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour:

– 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à



Les Plantiers Nord

autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.

– 50 m² d'espace libre.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation collective touchant plus de 15 logements, des espaces verts et des aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, à raison d'au moins un tiers de la surface non construite de la parcelle.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

La zone UD comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les

coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé :

– à 0,20 dans la zone **UD** et le secteur **UDa**

– 0,10 dans le secteur **UDb**

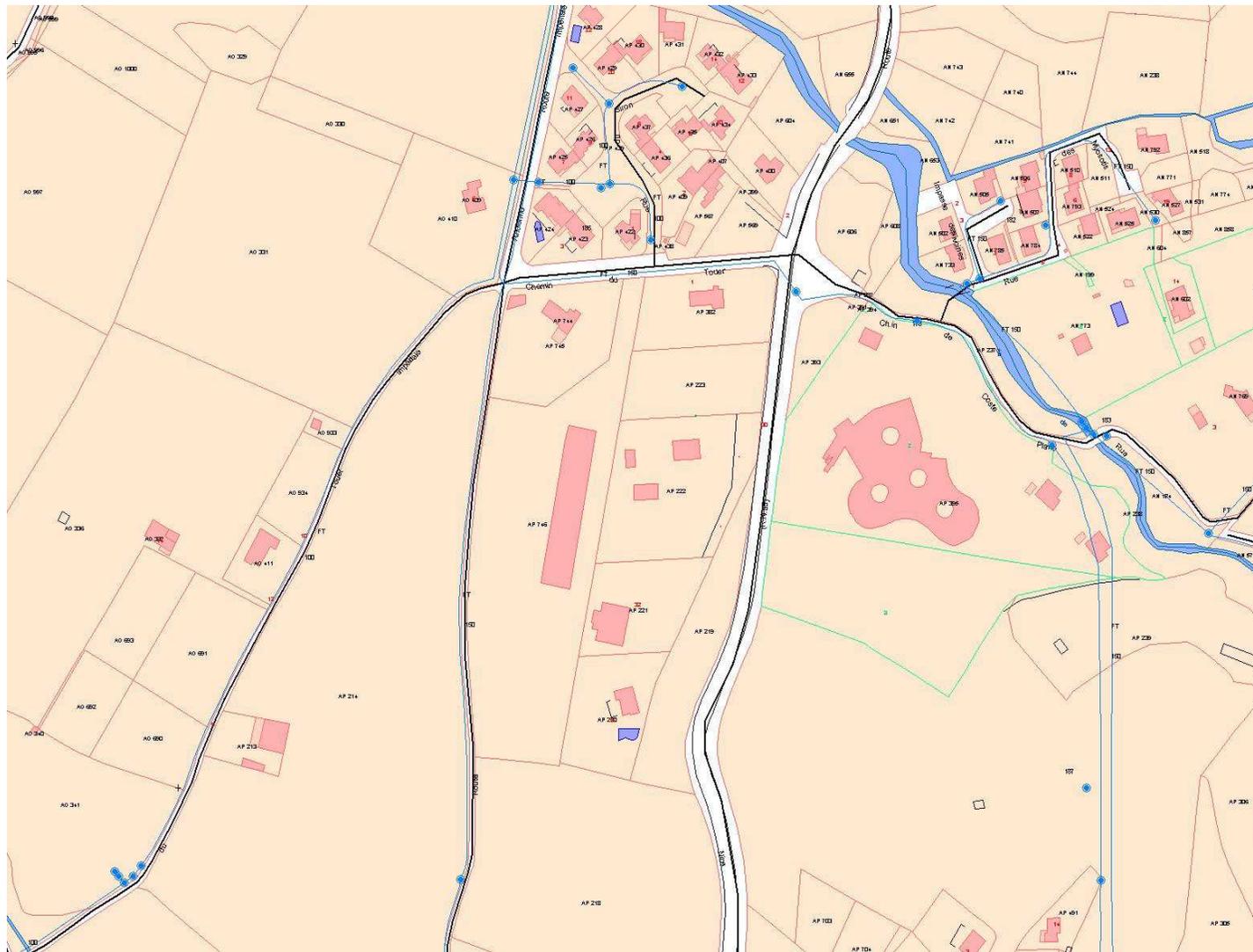
Nota: si le conseil le décidait par délibération:

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du Coefficient d'Occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.

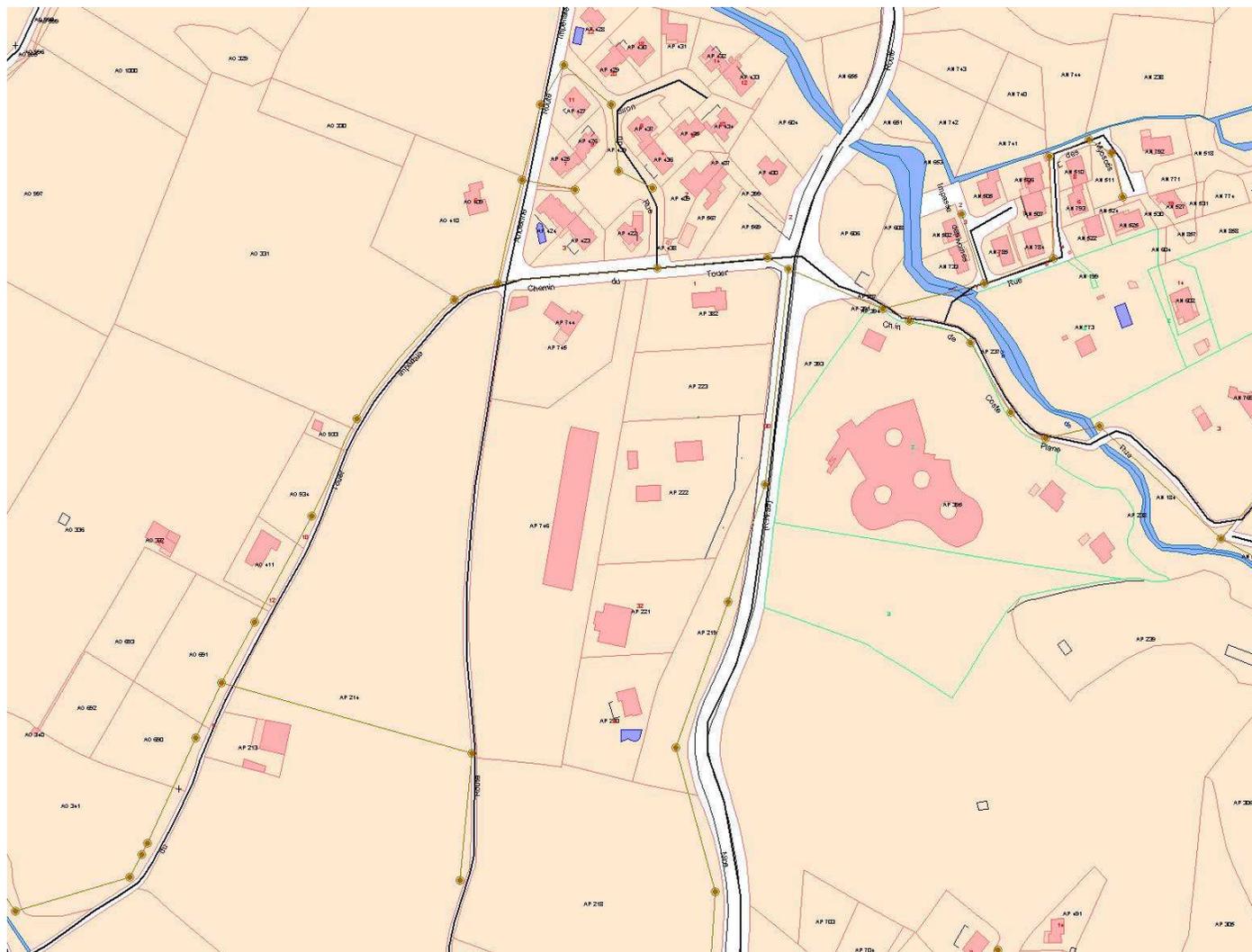
Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les Plantiers Nord



Réseau d'eau potable

Les Plantiers Nord



Réseau d'eaux usées