

DÉPARTEMENT DE MOSELLE

COMMUNE DE YUTZ

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

1^{ère} MODIFICATION

1 - Notice explicative



l'Atelier des Territoires

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00

Avril 2009

SOMMAIRE

I – <u>CONTEXTE DE LA MODIFICATION</u>	page 2
1 - Contexte communal.....	page 2
2 - Historique du P.L.U. de YUTZ.....	page 3
II – <u>PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U.</u>	page 5
1 - Modification des occupations et utilisations du sol autorisées dans la ZAC Olympe I et Olympe II.....	page 5
2 - Modification des occupations et utilisations du sol autorisées dans la ZAC Cormontaigne.....	page 6
3 - Modification du tracé de la zone 2AUp.....	page 6
4 - Modification du tracé de la zone 1AU rue des Lilas.....	page 7
5 - Intégration du zonage et du règlement de la ZAC Meilbourg.....	page 7
6 - Intégration du zonage et du règlement de la ZAC Olympe II.....	page 10
7 - Modification du règlement des zones UA, UB, UD et UY.....	page 11
8 - Suppression de l'accès de principe à la zone 1AU rue du vieux bourg...	page 12
9 - Suppression de l'emplacement réservé n°4.....	page 12
10 - Création d'un secteur NI et d'un secteur NIc.....	page 12
III – <u>EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.</u>	page 13
1 - Plans de zonage au 1/2000 ^e	page 13
2 - Règlement.....	page 28
3 - Rapport de présentation.....	page 50
4 - Liste des emplacements réservés.....	page 50
5 - Document graphique annexe.....	page 50

I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1 – CONTEXTE COMMUNAL

Yutz se situe dans la région **Lorraine**, au nord-ouest du département de la **Moselle** (57).

Le territoire communal de Yutz couvre une superficie de **1396 hectares 84 ares**.

Au 1^{er} janvier 2007, la population était de 16 316 habitants, ce qui correspond à une densité de **1168 habitants par km²** (contre 1106 habitants par km² en 1982).

Yutz est une ville de taille moyenne **située sur l'axe de circulation européen Nord-Sud**. Cet axe principal dessert, entre autre, la métropole régionale de Metz et la capitale européenne de Luxembourg-ville. Une trentaine de kilomètres sépare Yutz de ces deux grandes agglomérations.

Les frontières allemandes et luxembourgeoises ne sont qu'à environ 20 km.

Sa situation géographique fait de **Yutz une ville frontalière**, au même titre que l'ensemble des agglomérations du « Pays des trois frontières ». Elle peut tirer profit de la prospérité du Grand Duché de Luxembourg. Cette proximité constitue un atout certain pour le développement de Yutz tant sur le plan humain que du point de vue économique.

La proximité de Thionville, ville-relais et sous-préfecture de la Moselle, est un atout car elle est dotée de nombreux services tertiaires. Yutz peut ainsi profiter de ce dynamisme.

Yutz forme avec Thionville un nœud de communication vers lequel convergent plusieurs axes. La commune est ainsi facilement accessible.

Les communes limitrophes de Yutz sont :

- Thionville et Manom au Nord-Ouest,
- Basse-Ham au Nord-Est,
- Kuntzig à l'Est,
- Stuckange et Illange au Sud.

La commune de Yutz appartient, sur le plan administratif, **au canton du même nom, et à l'arrondissement de Thionville-Est**.

Le canton de Yutz regroupe les communes d'Illange, de Manom, de Terville et de Yutz.

La commune de Yutz est engagée dans plusieurs mouvements de coopération intercommunale. Elle a choisi une coopération de gestion essentiellement en adhérant à différents syndicats intercommunaux.

Il s'agit principalement de SIVU (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique) qui s'occupent de la gestion d'une seule compétence ou d'un seul service : le tourisme du Pays des Trois Frontières, la gestion des zones d'activités, la gestion des structures universitaires, etc.

La commune est **membre de la Communauté d'Agglomération « Portes de France – Thionville »** depuis ses débuts au 1^{er} janvier 2004.

La Communauté d'Agglomération est constituée de 13 communes (Angevillers, Basse-Ham, Fontoy, Havange, Illange, Kuntzig, Lommerange, Manom, Rochonvillers, Terville, Thionville Tressange et Yutz) rassemblant ainsi une population de 80 000 habitants environ. Elle s'est lancée depuis fin 2004 dans l'élaboration d'un projet de territoire.

Le territoire de Yutz est particulièrement concerné par les projets intercommunaux suivants :

- mise en place d'un Plan Local de l'Habitat,
- réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- en matière d'assainissement, travaux de modernisation et de rénovation des réseaux, et engagement d'une étude de zonage assainissement individuel/collectif,
- réalisation d'un grand équipement sportif,
- gestion des zones d'activités de dimension intercommunale (Actypole et Cormontaigne),
- réalisation du schéma des pistes cyclables.

2 - HISTORIQUE DU P.L.U. DE YUTZ

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2008. Auparavant, elle disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 1984.

La présente notice a pour objet la présentation de la 1^{ère} modification du P.L.U. de la commune.

À noter que parallèlement à cette procédure d'urbanisme, une demande de dérogation préfectorale au titre de l'article 122-2 du Code de l'Urbanisme a été réalisée.



II - PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU P.L.U.

La commune de YUTZ a décidé de procéder à la 1^{ère} modification de son document d'urbanisme.

Elle consiste à :

- o modifier les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur UEO des ZAC Olympe I et Olympe II de façon à y autoriser les constructions à usage d'habitations ;
- o modifier les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur UYd et UYa de la ZAC Cormontaigne ;
- o modifier le tracé de la zone 2AUp ;
- o modifier le tracé de la zone 1AU rue des Lilas ;
- o intégrer le zonage de la ZAC Espace Meilbourg dont le dossier de réalisation est en cours d'élaboration ;
- o intégrer le règlement et le zonage de la ZAC Olympe II créée par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} octobre 2008 ;
- o procéder à quelques adaptations réglementaires dans les zones UA, UB, UD et UY ;
- o supprimer un principe d'accès à une zone 1AU rue du vieux bourg ;
- o supprimer un emplacement réservé (n°4) ;
- o créer un secteur NI et un secteur Nlc.

Ces évolutions de faible ampleur entrent dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U. (contenu P.O.S.) dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles ne comportent pas de graves risques de nuisance.

1 - MODIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DANS LE SECTEUR UEO DES ZAC OLYMPE I ET II

La ZAC Olympe I a une vocation majoritairement vouée à l'habitat individuel. On y trouve des constructions implantées au centre de leur parcelle, présentant divers types d'architectures. En bordure de l'avenue de la Fusion, on trouve des petits collectifs, qui s'intègrent bien avec le reste de la zone.

La Z.A.C. Olympe I est presque entièrement achevée. Elle comporte un secteur résidentiel et un secteur d'équipements. L'intégration de cette Z.A.C. a nécessité la création de sous-secteurs (UDo1, UDo2 à vocation d'habitat et UEO réservée aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport) afin de conserver quelques règles spécifiques essentielles.

Néanmoins, la municipalité souhaiterait diversifier la vocation du secteur UEO, bien que sa vocation reste principalement l'accueil d'équipements. Ainsi, afin de construire **quelques logements** dans le secteur UEO, **les articles 1 et 2 du secteur UEO seront modifiés.**

A noter que le secteur UEO non encore bâti de la ZAC Olympe I est dans le périmètre de la Z.A.C. Olympe II, la Z.A.C. Olympe I ayant vocation à être très prochainement supprimée.

2 – MODIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DANS LA ZAC CORMONTAIGNE

L'Espace Cormontaigne, d'une superficie de 18 hectares, est situé au Sud-Ouest de la commune, à proximité de grandes unités industrielles et d'entreprises pour la transformation des métaux.

Les villes de Yutz et Thionville ont voulu faire de cette zone desservie facilement l'autoroute A.31 et proche de la gare, une plate-forme pour des industries de pointe, la recherche et la formation. C'est ainsi que se sont installés :

- le Pôle Laser d'une puissance de 45 kW (le plus puissant d'Europe),
- trois IUT,
- une école d'ingénieurs,
- un établissement de formation niveau BTS,
- une vitrine technologique des industries mécaniques appelée Mécanica,
- une unité de restauration collective.

La zone UY correspond à la Z.A.C. Cormontaigne. Elle comprend 4 secteurs:

- **le secteur UYa** est réservé essentiellement aux activités économiques tertiaires publics et/ou privées, ainsi qu'à la restauration et aux foyers étudiants et/ou jeunes travailleurs ;
- **le secteur UYb** est destiné aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie ;
- **le secteur UYc** est destiné aux activités d'enseignements universitaires, de formation, aux équipements d'accompagnement (résidence étudiante, logement de personnel, équipements sportifs...) et aux activités de recherche, laboratoires et productions essentiellement liées à l'enseignement et à la formation universitaire ;
- **le secteur UYd** est réservé aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie.

La municipalité souhaite construire un équipement sportif dans la zone UYd. En conséquence, elle doit modifier les dispositions réglementaires de l'article 2 du secteur UYd et le caractère de zone. De plus, la règle concernant la hauteur maximale des constructions autorisées dans ce secteur n'est actuellement pas adaptée au projet et sera, elle aussi, modifiée (art. UYd10).

La municipalité souhaite également diversifier les occupations du sol autorisées dans le secteur UYa. Ainsi seront autorisés dans ce secteur, les équipements publics, collectifs et de loisirs ainsi que les activités de services et de bureaux.

3 – MODIFICATION DU TRACE DE LA ZONE 2AUP

Le secteur 2Aup correspond aux terrains qui accueillaient autrefois une activité polluante (ancien chantier de stockage et de préparation de ferrailles de la société Pink). En attendant toute dépollution du site, cette zone ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation.

Le tracé de ce secteur doit être mis en adéquation avec les données de la DRIRE concernant le recensement de la pollution du site. Selon les données de la DRIRE, la parcelle n°75 est à exclure de la zone 2Aup. En revanche, les parcelles n°5, 60, 481 et 26 doivent y être incluses.

Le tracé de la zone 2Aup sera donc modifiée.

4 – MODIFICATION DU TRACE DE LA ZONE 1AU RUE DES LILAS

Afin de prendre en compte l'existence d'une construction rue des Lilas à l'intérieur de la zone 1AU, le tracé de cette zone est modifié.

Le tracé ainsi redéfini permettra la mise en place d'un projet d'aménagement global sur la totalité de la zone 1AU, vierge de toute construction.

5 – INTEGRATION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE DE LA ZAC MEILBOURG

Afin de pouvoir ouvrir à l'urbanisation les terrains de la **Z.A.C. Espace Meilbourg**, la commune de Yutz a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU. Ces terrains font actuellement l'objet d'un classement en **secteur 2AUe** et en **secteur 2AUei** au PLU en vigueur et sont donc fermés à l'urbanisation.

- **Le secteur 2AUe** est destiné à des équipements sportifs, culturels, à des équipements évènementiels (palais des congrès...), à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux et des commerces ;

- **Le secteur 2AUei** est destiné à des équipements sportifs, culturels, à des équipements évènementiels (palais des congrès...), à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux et des commerces, mais situé en zone inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999.

Concernée par le rayon de 15 km de l'agglomération thionvilloise, et en l'absence de SCOT applicable, une demande de dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation des terrains de la **Z.A.C. Espace Meilbourg créée le 19 décembre 2007 a été réalisée et est en cours d'instruction.**

Intégralement situé sur le ban de la commune de Yutz au Sud-Est de Thionville, l'Espace Meilbourg était à l'origine affecté à des **activités de dédouanement** (Centre de Transit Routier) qui ont périclité au fil de l'extension de l'Union Européenne.

Le Syndicat Intercommunal préexistant qui gérait le CTR a progressivement constitué un **patrimoine foncier qui a été transféré à la Communauté d'Agglomération** lors de la dissolution de ce Syndicat Intercommunal.

Le site s'inscrit dans un milieu propice à un **développement cohérent et stratégique** par la proximité, d'une part, de centres urbains comme Yutz et Thionville et d'autre part, de zones commerciales et tertiaires géographiquement périphériques (Cormontaigne, Carolingines...). Il bénéficie également d'infrastructures préexistantes sur le site même, que le projet sera à même soit de réutiliser, soit de modifier.

Le projet phare de la ZAC est la **cité de l'habitat** qui devrait générer la création de 600 à 700 emplois nouveaux.

Le dossier de création de la ZAC « Espace Meilbourg » a été élaboré au cours de l'exercice 2007, la procédure de création ayant été finalisée par délibération du Conseil de Communauté du 19 décembre 2007 à partir des principes d'aménagement suivants :

➤ Le secteur 1 (2ha 60) sis au Nord de la ZAC, en bordure de l'autoroute A31, sera affecté à une vitrine d'activités et de services.

Toute la frange Nord limitée par l'autoroute présente un secteur exploitable qui met en «vitrine» les différentes implantations d'activités économiques qui cherchent une position stratégique bien visible. Une partie de ce secteur est localisée en zone inconstructible (R) au PPRi.

➤ Le secteur 2 (10ha 25) constitue l'espace central de la ZAC destiné à des activités et au tertiaire. Implanté en position centrale sur le site et à une altitude avoisinant les 175 mètres, il domine la vallée de la Moselle. Cette position stratégique est accentuée par les ouvertures visuelles tant à l'Est (ancien site CTR) qu'à l'Ouest (vue sur site depuis l'autoroute A31). Il s'agit de par sa taille et sa situation du point

d'orgue du schéma directeur de la ZAC qui accueillera le projet phare de la ZAC, la **future Cité de l'Habitat** qui y trouvera naturellement toute sa place.

Visible sur pratiquement 4 côtés, ce secteur pourra être perçu comme un élément dynamique.

La cité de l'habitat qui est un concept unique en Europe permet de trouver dans un même lieu une centaine de professionnels de la chaîne des métiers et de l'habitat. Parc d'activités commerciales, salon permanent centré sur l'habitat et son environnement intérieur et extérieur, cette cité propose un large éventail de produits, services et conseils en réunissant au sein d'une même entité l'ensemble des meilleurs experts locaux. Il s'agit de regrouper les artisans et les PME du tissu économique local ayant un lien avec l'habitat (promoteurs, constructeurs, architectes, agents immobiliers, partenaires bancaires, chauffagistes, cuisinistes, électriciens, spécialistes des portes et fenêtres, de l'aménagement de salles de bains, du multimédia, décorateurs, paysagistes, etc) que les particuliers à la recherche de solutions personnalisées en matière d'habitat consultent avant de finaliser leur projet.

➤ Le secteur 3 (0ha 62) est l'emprise actuelle du Centre de Dédouanement et recevra de l'activité-service.

➤ Le secteur 4 (1ha 30) au Nord-Ouest de la ZAC, près de la Moselle et du Canal des Ecluses, recevra des activités tertiaires.

➤ Les secteurs 5a et 5b (4ha 70) ont vocation à recevoir des parkings éventuellement mutualisés et en liaison par la passerelle piétonne avec la ZAC de Cormontaigne dont la partie Sud pourrait accueillir un grand équipement sportif prévu par la Communauté d'Agglomération. Une grande partie du secteur 5a est localisée en zone inconstructible (R) au PPRi.

➤ Le secteur 6 (14ha 42), majoritairement boisé, demeurera un espace vert à vocation touristique. Une piste cyclable le long de la Moselle sera réalisée dans ce secteur.

➤ Le secteur 7 est une réserve foncière pour d'éventuelles activités en phase ultérieure de développement de la ZAC.

Il correspond au secteur boisé d'Illange et constitue une réserve foncière de la Communauté d'Agglomération. Ce secteur situé au Sud de la ZAC se trouve à l'arrière du CTR et des travées du champ de TIR.

L'ensemble des secteurs 1,2,3,4, 5a et 5b seront classés en zone 1AUe ou 1AUei (secteurs destinés à des équipements sportifs, culturels, à des équipements événementiels (palais des congrès...), à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux et des commerces, situés **ou non en zone inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999).**

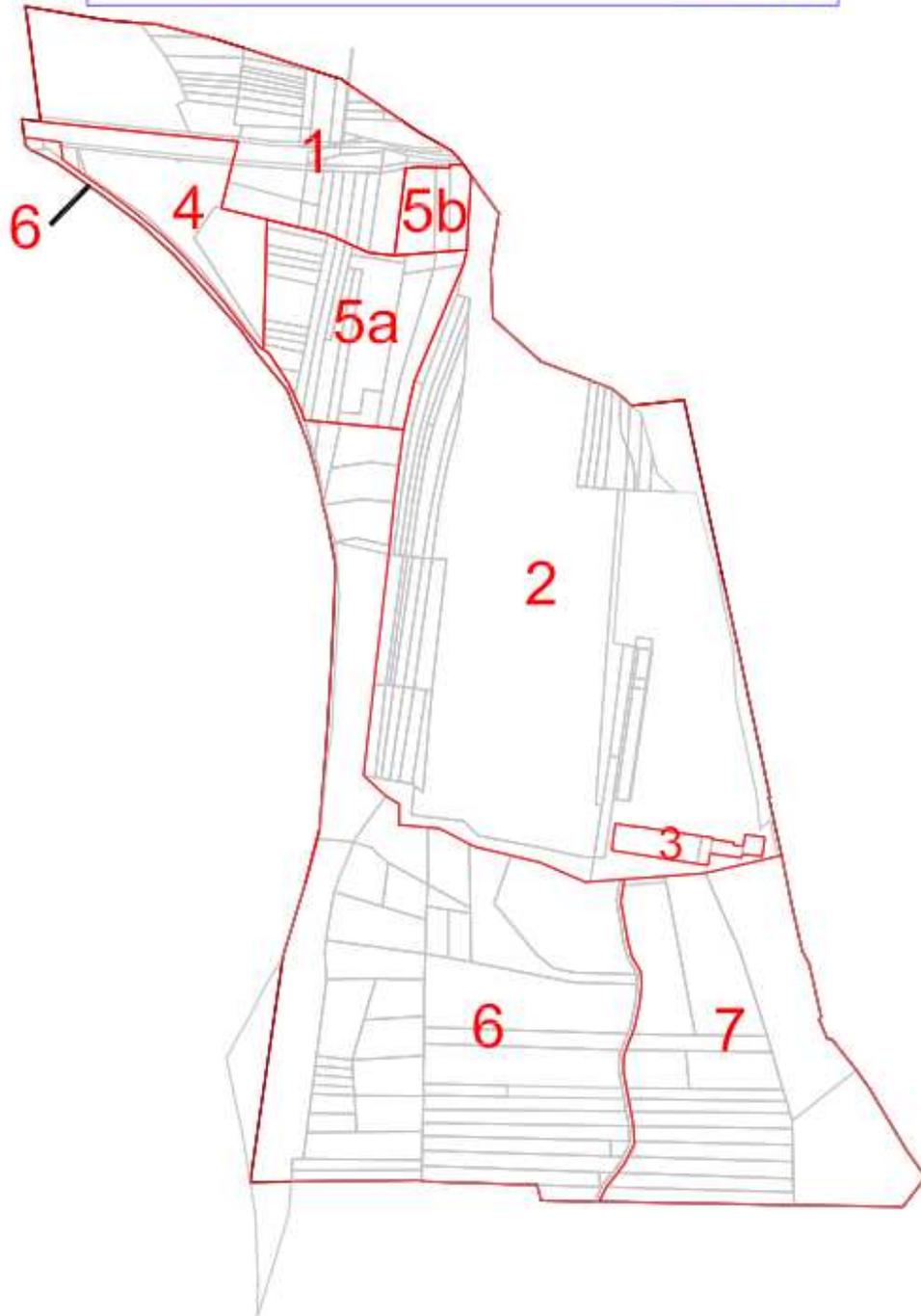
A noter que ce P.P.R.I. est en cours de révision.

En raison de la proximité de l'A31 et de la RN 1153 (route d'Illange), l'article 1AU6 sera complété par des règles de recul spécifique à ce secteur :

- R.N 1153 (route d'Illange) : 75 mètres depuis l'axe de la voie.
- A. 31 : 100 mètres depuis l'axe de la voie ;

Cet article s'appliquera aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ESPACE MEILBOURG



6 - INTEGRATION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE DE LA ZAC OLYMPE II

La municipalité de Yutz souhaite se donner les moyens de maîtriser un important projet d'extension de la ZAC Olympe I. C'est dans ce but que, lors de la séance du Conseil Municipal du 7 avril 2008, les élus ont décidé la mise en place d'une ZAC sur le secteur immédiatement contigu à Olympe I pour la nommer Olympe II.

La Z.A.C. Olympe II a été créée par délibération du conseil Municipal en date du 1^{er} octobre 2008. Elle se superpose en partie sur la Z.A.C. Olympe I, sur des terrains classés en secteur UEO non encore urbanisés.

Ce site, situé au centre géographique du ban communal, s'avère être d'un intérêt majeur pour un développement maîtrisé, cohérent et harmonieux pour la commune.

Les objectifs de ce projet sont les suivants :

- permettre l'installation d'une clinique de 83 lits avec des possibilités d'extension (transfert de la clinique Sainte Elisabeth de Thionville),
- permettre la construction d'une structure multi-accueil d'une capacité de 40 places,
- créer différents services liés à la santé (cabinet médical, kinésithérapeute, laboratoire d'analyses, pharmacie, etc.)
- créer une offre diversifiée en matière d'habitat qui pourra être déclinée sous forme :
 - de maisons isolées,
 - de maisons groupées,
 - de petits collectifs,
- réaliser des équipements collectifs :
 - voiries structurantes et liaisons avec les quartiers existants,
 - espaces publics collectifs et, notamment, réalisation d'un parc paysager,
- réaliser un urbanisme s'inscrivant dans une logique de développement durable, de préservation et de mise en valeur de l'environnement, bâti, non bâti et des espaces naturels.

Les terrains de la ZAC sont actuellement classés en zone 2AU au P.L.U. et en zone UEO. Le but de la modification est d'ouvrir à l'urbanisation les terrains de cette ZAC voués à être urbanisés.

Les terrains classés en 2AU dans le périmètre de la ZAC sont classés en 1AUa et en 1AUb. Une partie de la zone 2AU n'ayant pas vocation à être urbanisée est reclassée en zone N.

Deux emplacements réservés (n°16 et n°17) voient le ur tracé et leur vocation modifiés dans le cadre de cette modification. Initialement réservés à la création d'accès à la zone 2AU, ils serviront à la création de sentiers / pistes cyclables à l'intérieur de la zone Naturelle (Zone N).

Le règlement des secteurs 1AUa et 1AUb a été réalisé par le bureau d'études en charge de la création et de la réalisation de cette ZAC. Il est intégré au règlement du PLU par le biais de cette modification.

7 – ADAPTATIONS DE QUELQUES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES UA, UB, UD ET UY

La municipalité souhaite procéder à quelques adaptations dans le règlement des zones UA, UB, UD et UY. Ces adaptations visent à rendre plus aisée l'instruction des autorisations d'urbanisme et à assouplir le règlement.

Les articles modifiés sont les articles UA2, UA10, UA11, UB2, UB7, UB10, UD2, UD7, UD8 et UY10.

Articles UA2, UB2 et UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

À la demande de la municipalité, une précision est apportée à la rédaction des articles UA2 et UB2 et UD2 de façon à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Articles UA10 et UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La référence à la hauteur des constructions voisines pour déterminer la hauteur maximale autorisée des constructions est supprimée. En effet, la hauteur des constructions voisines ne peut être demandée dans les permis de construire à instruire.

En conséquence, la hauteur maximale des constructions est donc fixée à 8 mètres en zone UA et 12 mètres en zone UB.

Article UA11 – ASPECT EXTERIEUR

La municipalité de Yutz souhaite permettre la réalisation de toits monopentes pour les annexes. La rédaction de l'article UA11 est modifiée dans ce sens.

Articles UB7 et UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les articles UB7 et UD7, la distance par rapport à la limite séparative sera désormais comptée à partir du nu de la façade et non plus à partir de tout point du bâtiment.

De plus, au-delà de 10 mètres d'une profondeur de 10 mètres, les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives sont assouplies.

Article UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La règle concernant l'implantation sur une même propriété de plusieurs constructions en zone UD est simplifiée dans le cas de constructions de logements collectifs. Ainsi, seul un recul obligatoire minimal de 5 mètres est demandé.

Article UY10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UYd, les hauteurs maximale et minimale des constructions sont supprimées.

8 - SUPPRIMER UN PRINCIPE D'ACCES A UNE ZONE 1AU RUE DU VIEUX BOURG

Pour la zone 1AU localisée rue du vieux bourg, des accès de principe à la zone ont été identifiés sur le plan de zonage. Or, à l'endroit choisi rue du vieux bourg, une construction est déjà existante. En conséquence, l'accès identifié rue du vieux bourg est supprimé. A noter qu'il reste deux autres accès à cette zone. Sa desserte pourra donc être organisée dans de bonnes conditions.

9 - SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4

L'emplacement réservé n°4 indiqué au P.L.U. a pour destination la création d'une liaison avec la rue Anatole France sur une superficie de 125 m².
En raison de la création d'une extension au foyer résidence « Les Bleuets » en cours, cet emplacement doit être supprimé.

10 - CREATION D'UN SECTEUR NL ET D'UN SECTEUR NLC

Afin de permettre la création d'un centre équestre, un secteur NI et un secteur Nlc (captage) sont créés. Le secteur NI est destiné à recevoir des équipements sportifs et de loisirs. Le secteur Nlc est également destiné à recevoir des installations et des équipements sportifs et de loisirs et correspondant aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage dans lequel des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

III - Evolution des documents du P.L.U.

1 - PLANS DE ZONAGE AU 1/2000E

Sur les plans de zonage au 1/2000^{ème} :

A - Modification du tracé de la zone 2AUp ;

B - Modification du tracé de la zone 1AU rue des Lilas ;

C - Modification du classement des terrains de la ZAC Meilbourg ;

D - Modification du classement des terrains de la ZAC Olympe II.

E - Suppression de l'accès de principe à la zone 1AU rue du vieux bourg.

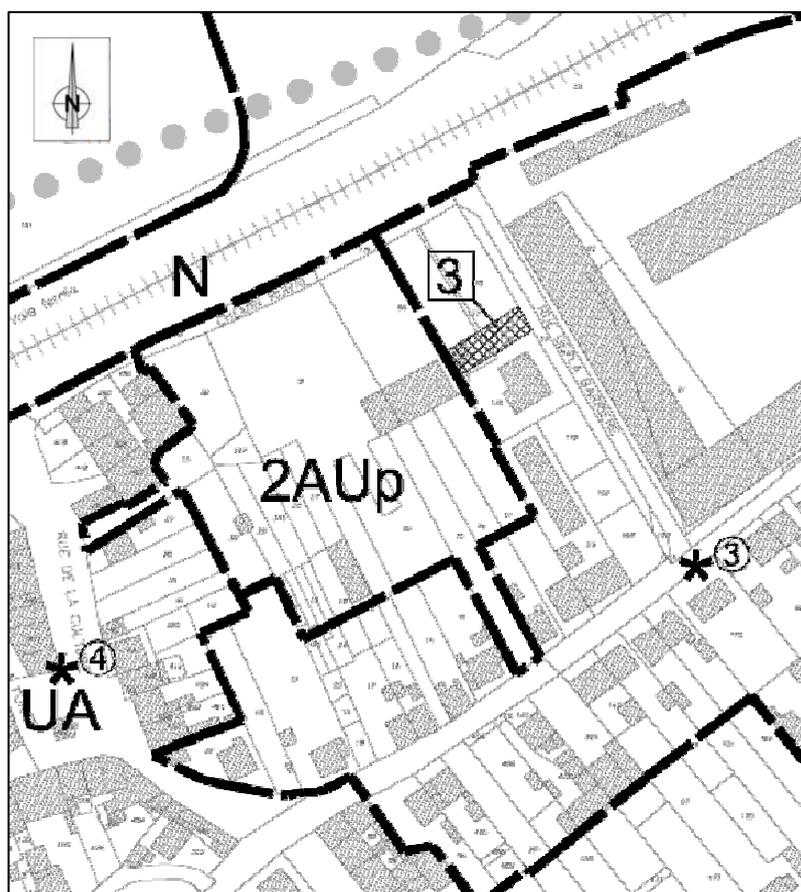
F - Suppression de l'emplacement réservé n°4.

G - Création d'un secteur NI et d'un secteur NIc.

A- Modification du tracé de la zone 2AUp

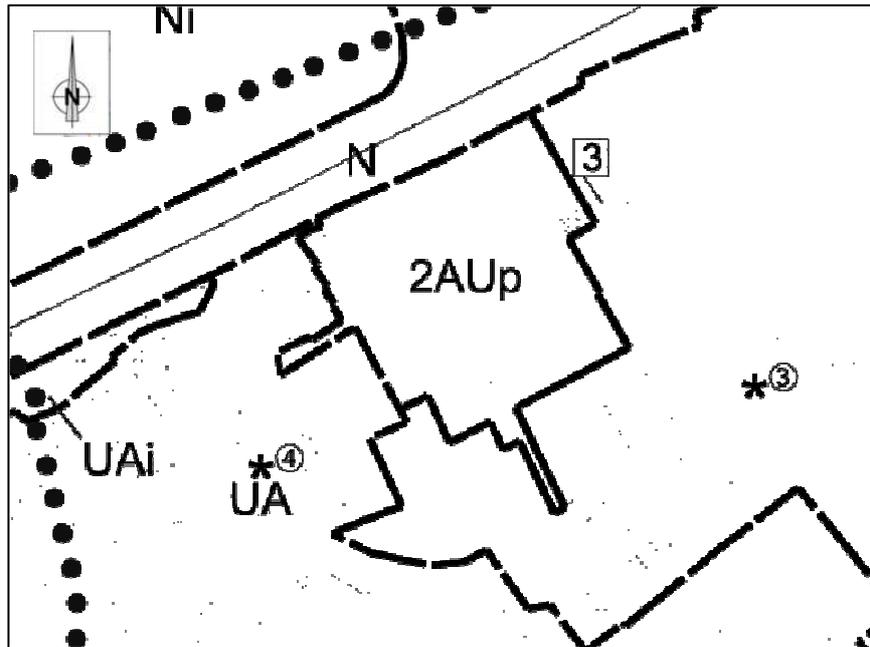
Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°1
Au 1/2000^{ème}

Avant modification



Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°1
Au 1/2000^{ème}

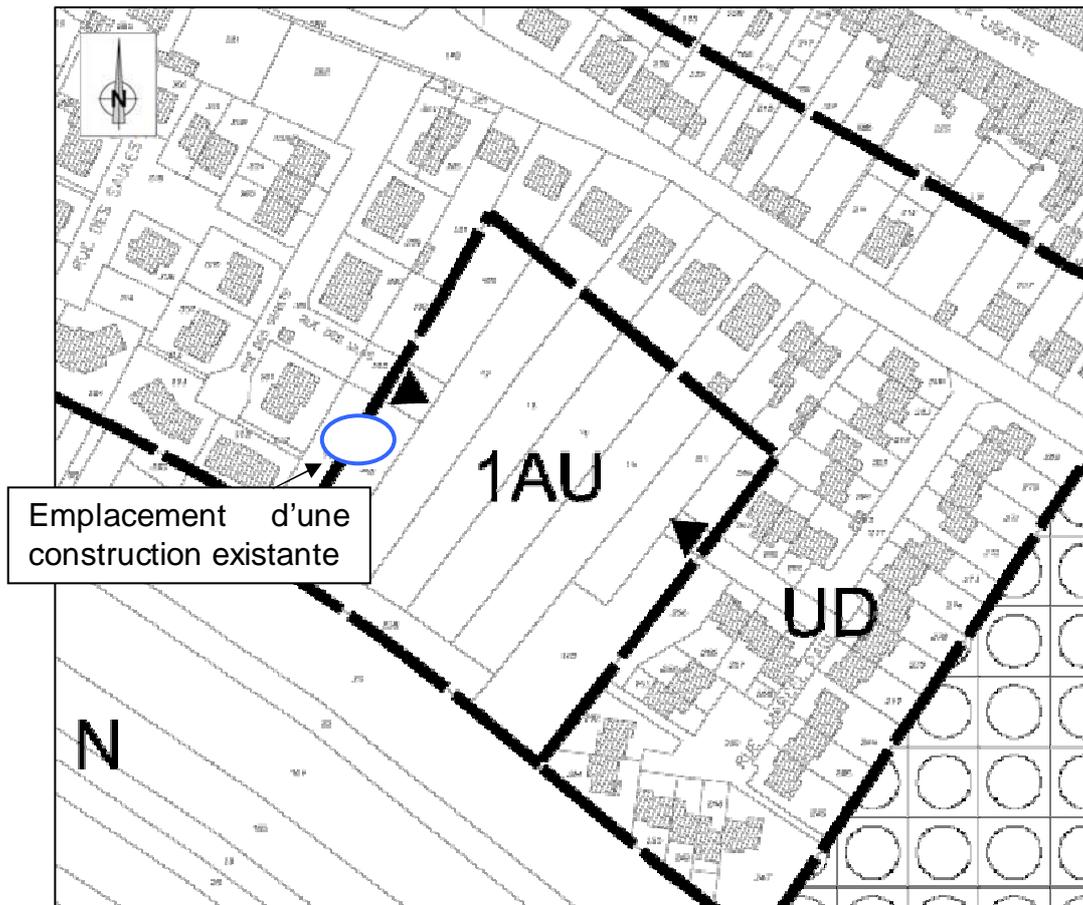
Après modification



B - Modification du tracé de la zone 1AU rue des Lilas

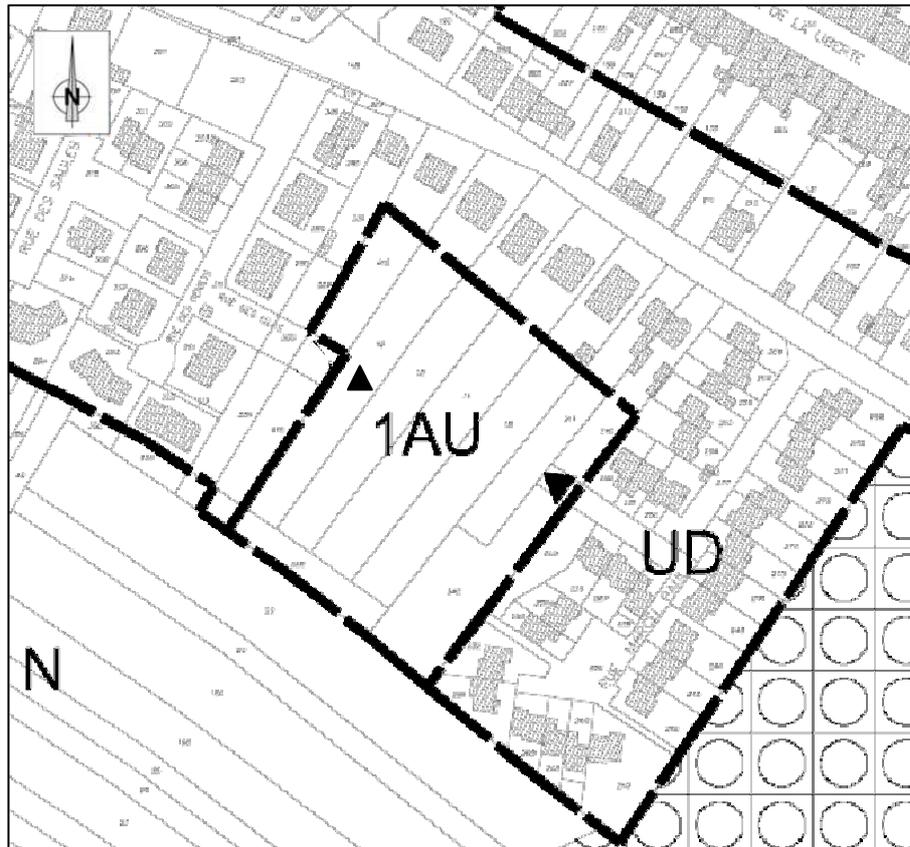
Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°2
Au 1/2000^{ème}

Avant modification



Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°2
Au 1/2000^{ème}

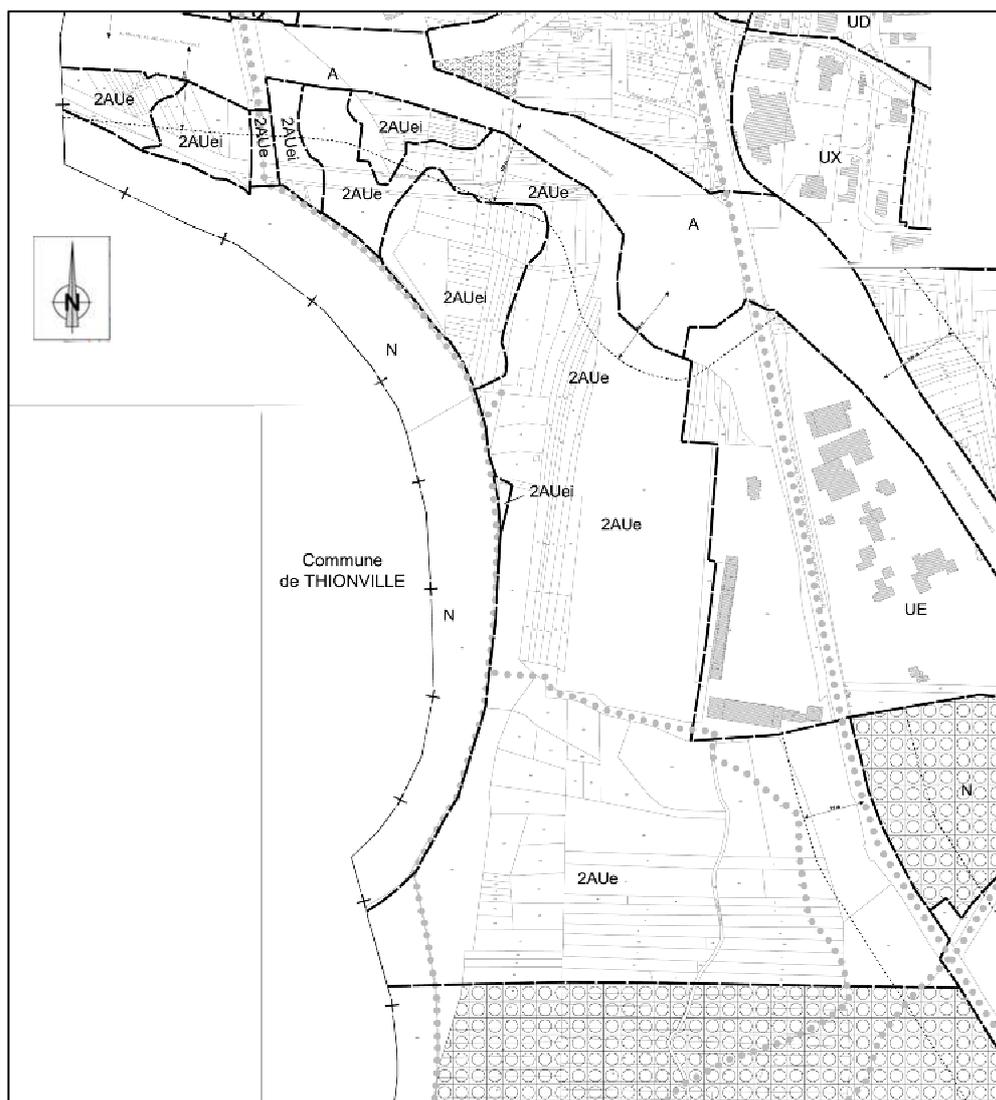
Après modification



C - Modification du classement des terrains de la ZAC Meilbourg

Extrait des documents graphiques
Plans de zonage n°2 et 3
Au 1/2000^{ème}

Avant modification



Extrait des documents graphiques
Plans de zonage n°2 et 3
Au 1/2000^{ème}

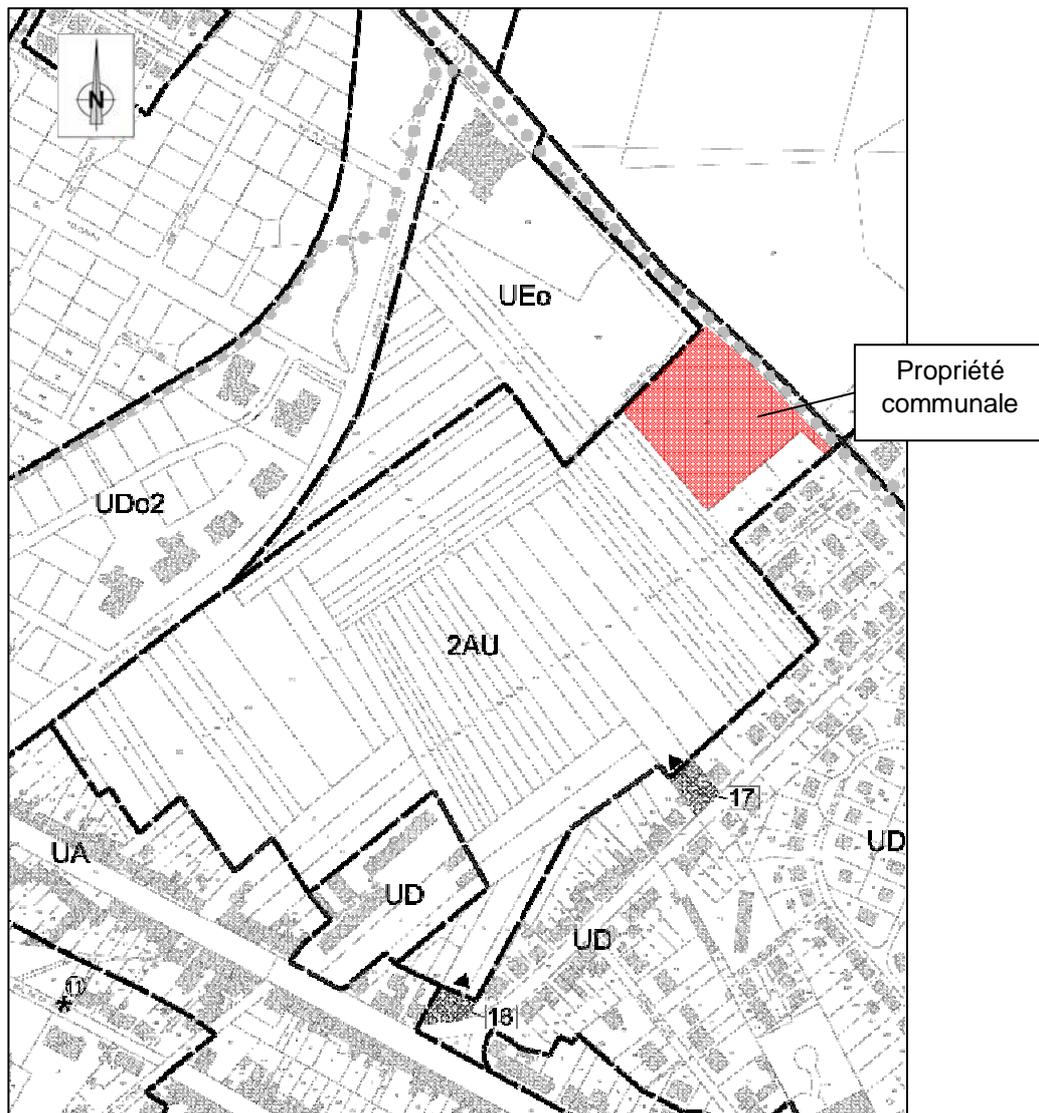
Après modification



D - Modification du classement des terrains de la ZAC Olympe II

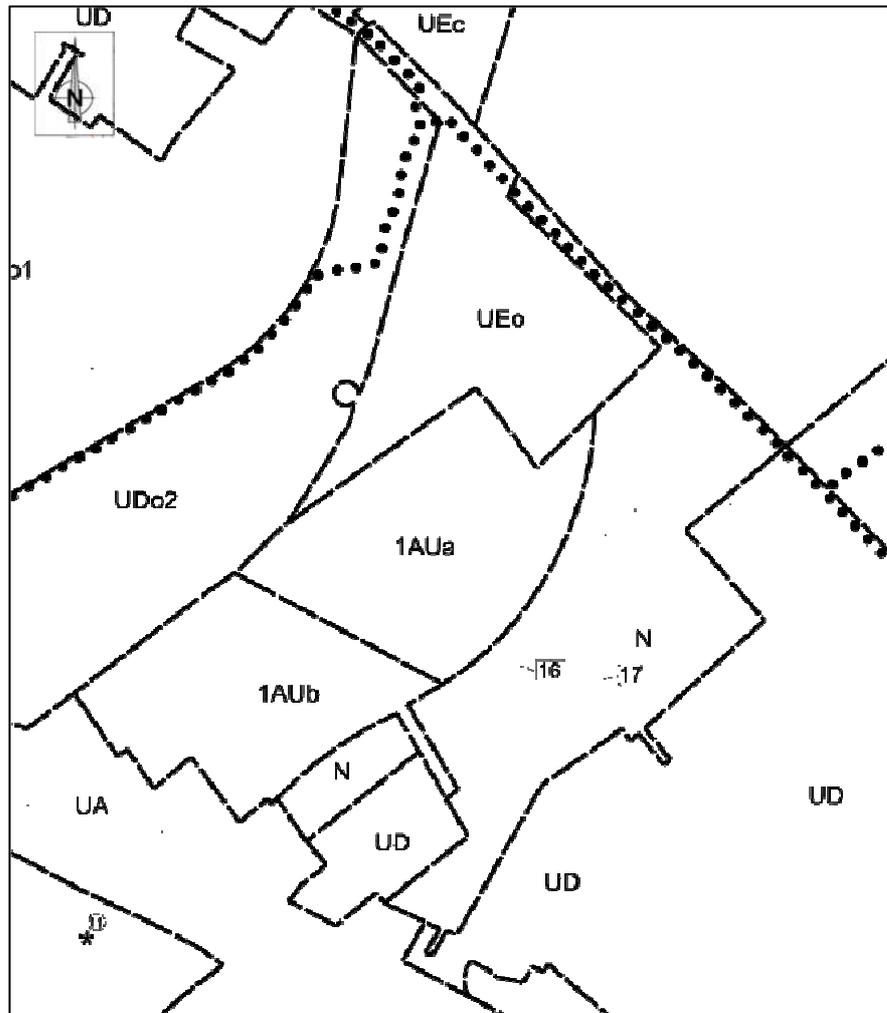
Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°2
Au 1/2000^{ème}

Avant modification



Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°2
Au 1/2000^{ème}

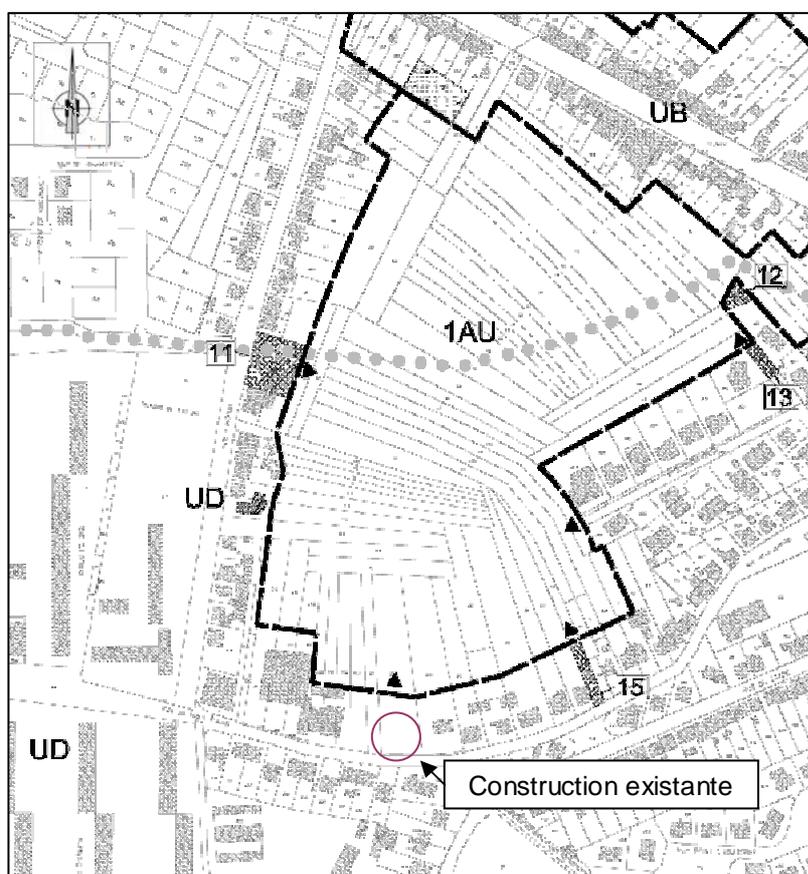
Après modification



E – Suppression de l'accès de principe à la zone 1AU rue du vieux bourg

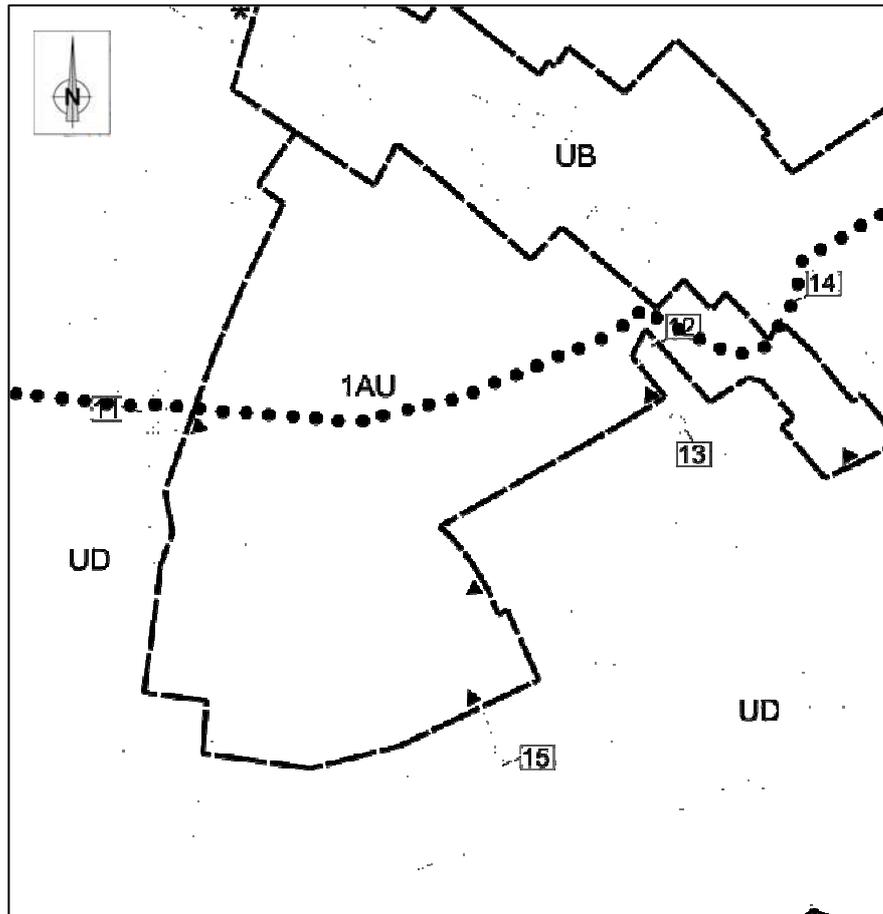
Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°2
Au 1/2000^{ème}

Après modification



Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°2
Au 1/2000^{ème}

Après modification



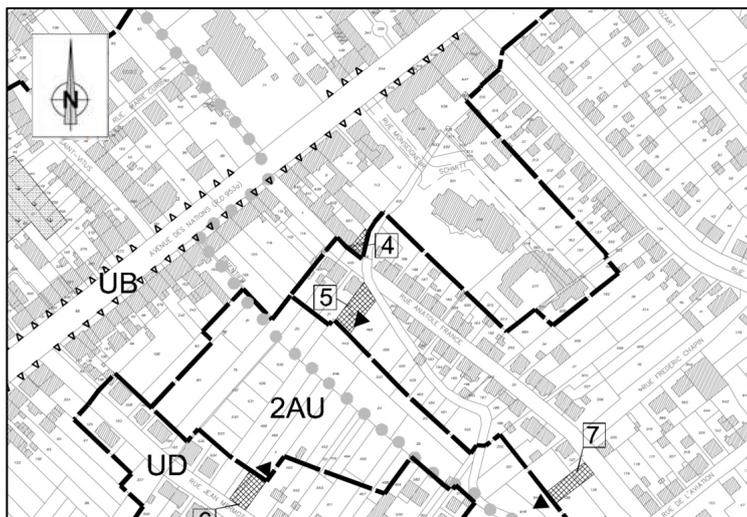
F – Suppression de l'emplacement réservé n°4

Extrait des documents
graphiques

Plan de zonage n°1

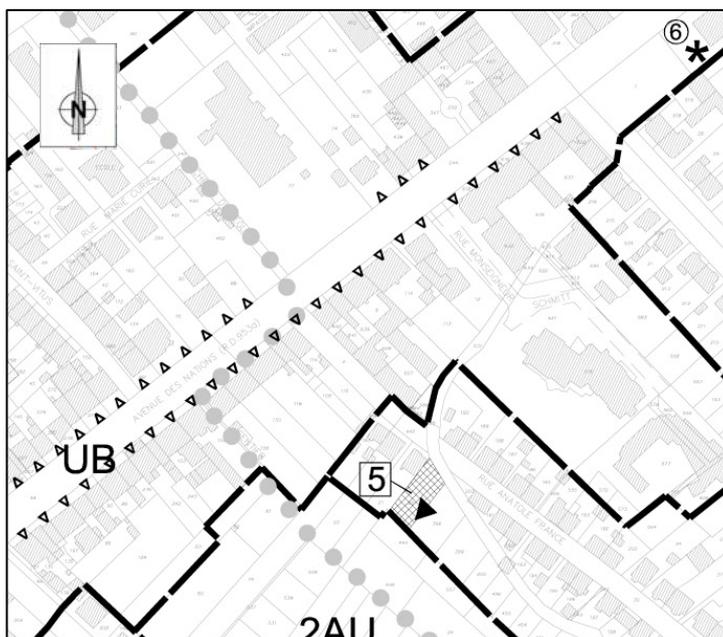
Au 1/2000^{ème}

Avant modification



Extrait des documents
graphiques
Plan de zonage n°1
Au 1/2000^{ème}

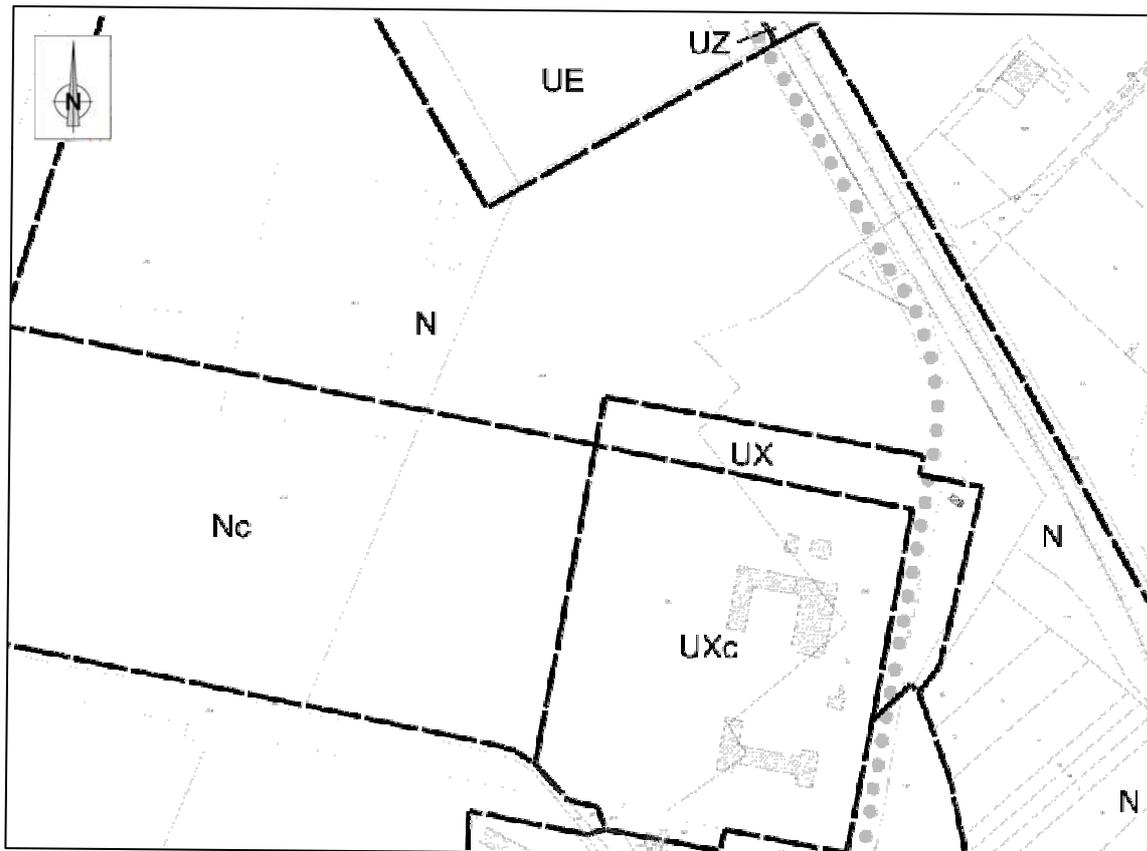
Après modification



G – Création d'un secteur NI et d'un secteur NIc

Extrait des documents graphiques
Plan de zonage n°2
Au 1/2000^{ème}

Avant modification

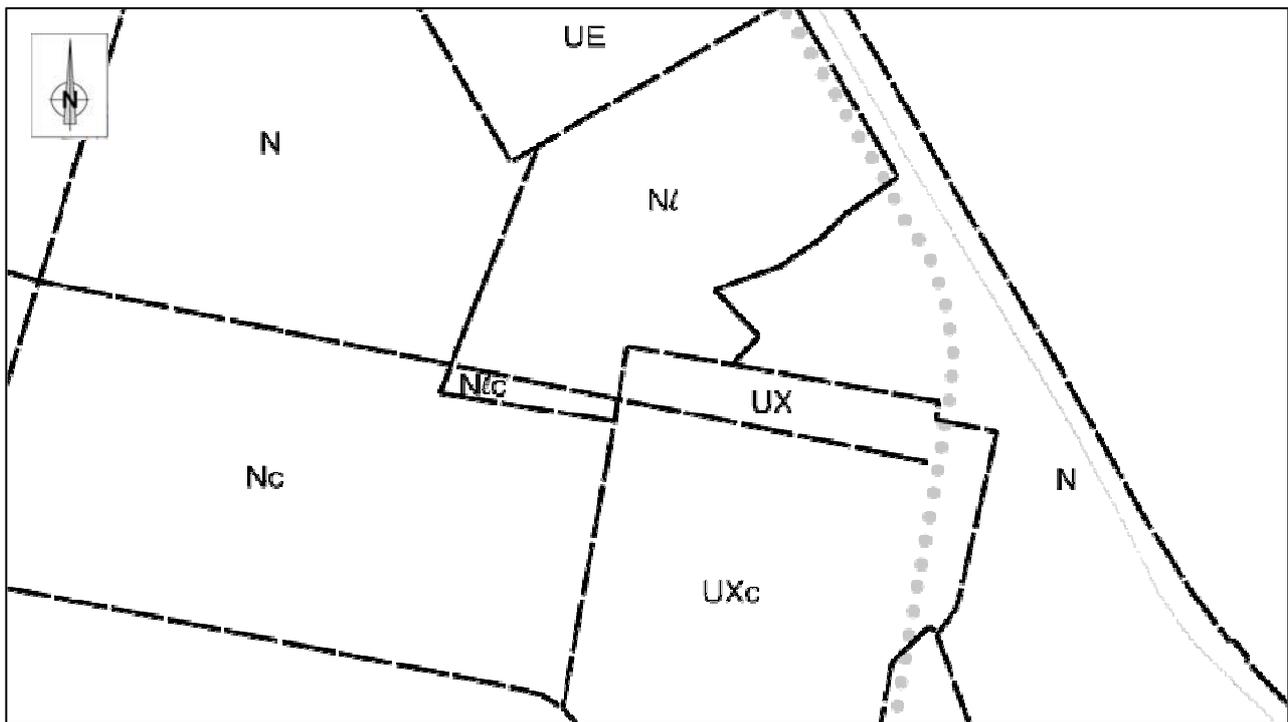


Extrait des documents graphiques

Plan de zonage n°2

Au 1/2000^{ème}

Après modification



2 - REGLEMENT

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Avant modification

1. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

...

Après modification

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

...

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Avant modification

1. La construction principale devra s'aligner avec les hauteurs des bâtis immédiatement voisins.
2. Nonobstant le paragraphe 1, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

...

Après modification

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture de la façade sur rue.

...

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avant modification

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Les toitures :
 - a) Les toits des constructions devront être traités à deux ou plusieurs pentes.

...

Après modification

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Les toitures :
 - a) Les toits des constructions devront être traités à deux ou plusieurs pentes, à l'exception des annexes qui pourront être traitées en monopente.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Avant modification

1. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

...

Après modification

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Avant modification

1. Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre, sauf pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, 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 inférieur à 3 mètres.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées :
 - soit sur les 2 limites séparatives aboutissant aux voies,
 - soit sur une seule des limites, en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faitage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

Après modification

1. Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre, sauf pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée du nu de la façade 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 inférieur à 3 mètres.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées :
 - soit sur les 2 limites séparatives aboutissant aux voies,
 - soit sur une seule des limites, en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faitage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Avant modification

1. La construction principale devra s'aligner avec les hauteurs des bâtis immédiatement voisins.
2. Nonobstant le paragraphe 1, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Après modification

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
2. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Avant modification

1. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

...

Après modification

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

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

Avant modification

1. Dans la zone UD et dans le secteur UDc :
 - a. 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 inférieur à 3 mètres.
 - b. Pour l'habitat collectif, la construction en limite séparative latérale est autorisée lorsque la construction projetée est immédiatement contiguë à un pignon aveugle. Lorsque la construction est réalisée en retrait par rapport à la limite séparative, cette distance de retrait 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 inférieur à 6 mètres.
Les garages sont admis en limite séparative.

...

Après modification

1. Dans la zone UD et dans le secteur UDc :
 - b. 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 inférieur à 3 mètres.
 - c. Pour l'habitat collectif, la construction en limite séparative latérale est autorisée lorsque la construction projetée est immédiatement contiguë à un pignon aveugle. Lorsque la construction est réalisée en retrait par rapport à la limite séparative, cette distance de retrait comptée du nu de la façade 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 hauteur sous égout de la construction projetée.

...

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

Avant modification

1. Pour l'habitat individuel, sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.
2. Pour l'habitat collectif, 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 inférieur à 6 mètres.

...

Après modification

1. Pour l'habitat individuel, sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.
2. Pour l'habitat collectif, sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 5 mètres.

...

CARACTERE DE ZONE UE

Avant modification

Il s'agit d'une Zone Urbaine réservée essentiellement aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport.

Un secteur UEc concerne les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

La zone UE comprend également **le secteur UEo** relatif à la Z.A.C. Olympe.

Après modification

...

La zone UE comprend également **le secteur UEo** relatif à la Z.A.C. Olympe **et à la Z.A.C. Olympe 2.**

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Avant modification

1. Les constructions destinées :
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions destinées :
 - à l'habitation,
 - à l'hôtellerie restauration,
 - aux bureaux,
 - aux services,
 - au stationnement,
 - au commerce,
 - aux équipements de santé,exceptées celles admises sous condition à l'article UE-2.
3. Les lotissements à usage :
 - d'habitation,
 - d'activité.
4. Les installations classées.

5. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les carrières et les décharges.
7. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes.

Après modification

1. Les constructions destinées :
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions destinées :
 - à l'hôtellerie restauration,
 - au stationnement,
 - aux bureaux,
 - aux services, au commerce,
 - aux équipements de santé,
 - à l'habitation,

exceptées dans le secteur UEo et celles admises sous condition à l'article UE-2.

...

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Avant modification

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'hôtellerie ou de restauration,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce,
 - d'équipement de santé,

à condition qu'elles soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone (équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport, de santé) ou liées au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, ...).
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 100m² et d'une hauteur excédant 2 mètres,

à condition qu'elles soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone (équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport) ou liées au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, ...).

Après modification

1. Dans le secteur UEO, Les constructions à usage :

- d'hôtellerie ou de restauration,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- de commerce,
- d'équipement de santé,
- d'habitation et leurs dépendances,

à condition qu'elles soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone (équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport, de santé) ou liées au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, ...).

...

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Avant modification

...

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

Après modification

...

2. Eaux pluviales

1. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

2. Dans le secteur UEO, les eaux pluviales seront collectées dans des tranchées drainantes et de stockage sous noue. En cas de trop plein, une surverse sera assurée vers un bassin de rétention paysager de faible profondeur. Le raccordement au réseau public s'effectuera à l'aval du secteur.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - **Autoroute A.31** : 50 mètres comptés depuis l'axe de la voie. Cet article s'applique uniquement aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Après modification

3 .Dans le secteur UEO :

Au nord du prolongement de l'avenue Pierre de Coubertin :

Le nu de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation de la construction projetée doit être implantée entre la limite du domaine public et 5 m et doit observer un retrait minimum de 5 mètres sur la limite du domaine public au niveau de l'avenue de la Fusion.

Au sud du prolongement de l'avenue Pierre de Coubertin :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de la limite du domaine public des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions projetées devront observer un retrait minimal de 13 mètres de la limite du domaine public au niveau de l'avenue de la Fusion.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Avant modification

1. 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 inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Après modification

1. Aucune construction en limite séparative n'est autorisée.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Avant modification

Pas de prescription.

Après modification

1. *En dehors du secteur UEo : Pas de prescription.*

2. *Dans le secteur UEo :*

Par unité foncière, les constructions principales et leurs annexes ne pourront excéder plus de 60% pour l'habitat mixte et collectif.

L'emprise au sol maximum des annexes isolées est fixée à 20m². Cette disposition ne s'applique pas aux garages.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Avant modification

Pas de prescription

Après modification

1. *En dehors du secteur UEo : Pas de prescription.*

2. *Dans le secteur UEo :*

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8,5 mètres.

La hauteur des constructions devra respecter les servitudes de dégagement liées à la présence de l'aérodrome, inscrites aux documents graphiques. Les hauteurs maximales y sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement au point le plus haut de la construction.

3. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avant modification

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Les clôtures éventuelles seront constituées soit d'éléments végétaux, soit d'éléments simples (poteaux bois ou métal avec grillage de préférence vert), soit d'éléments végétaux accompagnés d'un grillage.

3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.
4. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Après modification

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- i. le volume et la toiture,
- ii. les matériaux, l'aspect et la couleur,
- iii. les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- iv. l'adaptation au sol.

2. Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 20° et 45°

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3. Les clôtures éventuelles seront constituées soit d'éléments végétaux, soit d'éléments simples (poteaux bois ou métal avec grillage de préférence vert), soit d'éléments végétaux accompagnés d'un grillage.

En limite séparative avec le domaine public, la hauteur des clôtures est fixée à 1,20 m maximum.

En limite séparative les propriétés mitoyennes, la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m.

4. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.
5. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Article UE 12 - STATIONNEMENT

Avant modification

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouverte à la circulation publique.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Après modification

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3. Dans le secteur UEo :

- a. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, selon le ratio de 3 places de stationnement pour deux logements
- b. Le scénario d'aménagement retenu dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC olympie II prévoit la mutualisation des aires de stationnement au nord du prolongement de l'avenue Pierre de Coubertin. Ainsi, les constructions à usage d'activités ou locatives financés par un prêt aidé par l'état sont dispensés de réaliser des aires de stationnement.

CARACTERE DE ZONE UY

Avant modification

La zone UY correspond à la Z.A.C. Cormontaigne. Elle comprend 4 secteurs:

- **le secteur UYa** est réservé essentiellement aux activités économiques tertiaires publics et/ou privées, ainsi qu'à la restauration et aux foyers étudiants et/ou jeunes travailleurs ;
- **le secteur UYb** est destiné aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie ;
- **le secteur UYc** est destiné aux activités d'enseignements universitaires, de formation, aux équipements d'accompagnement (résidence étudiante, logement de personnel, équipements sportifs...) et aux activités de recherche, laboratoires et productions essentiellement liées à l'enseignement et à la formation universitaire ;
- **le secteur UYd** est réservé aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie.

Après modification

La zone UY correspond à la Z.A.C. Cormontaigne. Elle comprend 4 secteurs:

- **le secteur UYa** est réservé essentiellement aux activités économiques tertiaires publics et/ou privées, aux bureaux et services, aux équipements publics et/ou collectifs ou sportifs ainsi qu'à la restauration et aux foyers étudiants et/ou jeunes travailleurs ;
- **le secteur UYb** est destiné aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie ;
- **le secteur UYc** est destiné aux activités d'enseignements universitaires, de formation, aux équipements d'accompagnement (résidence étudiante, logement de personnel, équipements sportifs...) et aux activités de recherche, laboratoires et productions essentiellement liées à l'enseignement et à la formation universitaire ;
- **le secteur UYd** est réservé aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie et aux équipements de loisirs et de sports.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Avant modification

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
 - et/ou qu'elles soient destinées au logement du personnel liés au caractère du secteur,
 - et qu'elles représentent moins de 10% du programme global du projet ;
 Cet article ne s'applique pas aux logements étudiants et/ou de jeunes travailleurs qui sont admis sans conditions dans le secteur UYa.
2. Les constructions à usage de restauration, de commerce ou de services à condition qu'elles soient strictement de proximité et compatibles avec la vocation de la zone et de ses différents secteurs.
3. Dans le secteur UYc :

- les équipements de loisirs, de sports et de restauration liés aux activités d'enseignement universitaire et de formation,
- les activités de recherche de laboratoire ou de production à condition qu'elles soient directement liées à l'enseignement universitaire et aux centres de recherche publics.

4. Les constructions liées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et de ses différents secteurs.

...

Après modification

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
- et/ou qu'elles soient destinées au logement du personnel liés au caractère du secteur,
- et qu'elles représentent moins de 10% du programme global du projet ;

Cet article ne s'applique pas aux logements étudiants et/ou de jeunes travailleurs qui sont admis sans conditions dans le secteur UYa.

2. Les constructions à usage de restauration, de commerce ou de services à condition qu'elles soient strictement de proximité et compatibles avec la vocation de la zone et de ses différents secteurs.

3. Dans le secteur UYc :

- les équipements de loisirs, de sports et de restauration liés aux activités d'enseignement universitaire et de formation,
- les activités de recherche de laboratoire ou de production à condition qu'elles soient directement liées à l'enseignement universitaire et aux centres de recherche publics.

4. Dans les secteurs UYd et UYa :

- les équipements de loisirs, de sports.

5. Dans le secteur UYa :

- Les constructions à usage de bureaux ou de service.

...

Article UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Avant modification

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 25 mètres dans le secteur UYa, à 18 mètres dans les secteurs UYb et UYd, à 22 mètres dans le secteur UYc.

2. La hauteur minimale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 8 mètres. En secteur UYc, cette hauteur minimale pourra être ramenée à 12 mètres, excepté pour les constructions bordant l'avenue Gabriel Lippmann où la hauteur minimale pourra être ramenée à 8 mètres. En secteur UYd, cette hauteur minimale doit être respectée le long de la R.N.1153 et dans la pointe formée par les deux bretelles de l'autoroute A.31.

...

Après modification

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 25 mètres dans le secteur UYa, à 18 mètres dans les secteurs UYb, à 22 mètres dans le secteur UYc.

6. La hauteur minimale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 8 mètres. En secteur UYc, cette hauteur minimale pourra être portée à 12 mètres, excepté pour les constructions bordant l'avenue Gabriel Lippmann où la hauteur minimale pourra être ramenée à 8 mètres.

...

CARACTERE DE ZONE 1AU

Avant modification

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AU comporte **un secteur 1AUc** qui concerne les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage, dans lequel des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

Après modification

...

La zone 1AU comporte **deux secteurs** correspondant à une partie de la **ZAC Olympe 2** :

- Un secteur **1AUa** destiné aux équipements et à l'habitat collectif
- Un secteur **1AUb** destiné à l'habitat individuel.

Elle comporte également un secteur **1AUe** correspondant à une partie des terrains de la ZAC Meilbourg.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Avant modification

1. Dans la zone 1AU et dans le secteur 1AUc :

- a. Les constructions destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à l'artisanat, exceptées celles admises sous condition à l'article 1AU-2,
 - au bureau, exceptées celles admises sous condition à l'article 1AU-2.
- b. Les installations classées soumises à autorisation.
- c. Les lotissements à usage d'activité.
- d. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
- e. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- f. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de toutes natures.
- g. Les carrières ou décharges.

Après modification

2. Dans la zone 1AU et dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUe :

- a. Les constructions destinées :
 - à l'hébergement hôtelier, **sauf dans le secteur 1AUe,**

- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt, **sauf dans le secteur 1AUe,**
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à l'artisanat, exceptées celles admises sous condition à l'article 1AU-2,
- au bureau, exceptées celles admises sous condition à l'article 1AU-2.

...

h. En outre, dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions en sous-sol sont interdites quelles que soient leur destination (caves, garages et parkings souterrains...).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Avant modification

1. Dans la zone 1AU et dans le secteur 1AUc :

- b. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU-1, à condition :
- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 constructions ;
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

- c. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées non visées à l'article 1AU-1 à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- d. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- e. Les constructions destinées au bureau à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.
- f. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m² et d'une hauteur excédant 1 mètre, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux occupations du sol admises dans la zone.
- g. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.918 et de la R.D.654, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

Après modification

...

2. Dans les secteurs 1AUa et les secteurs 1AUb :

a. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU-1, à condition :

- **qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;**

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- b. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux.
- c. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
- d. Les constructions destinées aux équipements de santé ou liées aux services à la personne, compatibles avec la vocation de la zone dans le secteur 1AUa.
- e. Les constructions destinées au bureau à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.
- f. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m² et d'une hauteur excédant 1 mètre, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux occupations du sol admises dans la zone.
- g. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.918 et de la R.D.654, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

3. Dans le secteur 1AUe :

Les constructions à usage d'artisanat, les bureaux et les installations classées non visées à l'article 1AU-1 à condition :

- qu'elles entrent dans le cadre de la vocation de la ZAC Meilbourg.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Avant modification

...

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables.

Après modification

...

II- Accès

3. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables.

5. Dans le secteur 1AUb :

- les accès privatifs sur l'avenue de la Fusion sont interdits.
- un seul point d'accès carrossable est autorisé par habitation

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Avant modification

...

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales conformément au règlement sanitaire départemental.

...

Après modification

...

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

Dans le secteur 1AUa

Les eaux pluviales seront collectées dans des tranchées drainantes et de stockage sous noue. Le raccordement au réseau public s'effectuera à l'aval de la ZAC Olympe 2 (secteur UEo).

Dans le secteur 1AUb

Le propriétaire doit entretenir le dispositif permettant le stockage des eaux pluviales (cuves) mis en place sur sa parcelle. La surverse du système de rétention sera raccordée au réseau public.

...

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - R.D.654 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie.Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Après modification

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - R.D.654 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie,
 - R.N. 1153 (route d'Illange) : 75 mètres depuis l'axe de la voie.
 - A. 31 : 100 mètres depuis l'axe de la voie ;

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le secteur 1AUa

Les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et de 13 mètres par rapport à la limite du domaine public au niveau de l'avenue de la Fusion. L'alignement des constructions par rapport aux voies privées est autorisé.

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation, cheminements cyclables compris, des constructions projetées au nord de l'avenue Pierre de Coubertin doit être implantée à l'alignement.

Les annexes telles que les garages peuvent être implantées à l'alignement de la voie si le volume concerné ne comporte pas d'étage, et si la hauteur de l'égout de toiture ne dépasse pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

7. Dans le secteur 1AUb

Les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Excepté le long de l'avenue de la Fusion, les annexes telles que les garages peuvent être implantées à l'alignement de la voie si le volume concerné ne comporte pas d'étage, et si la hauteur de l'égout de toiture ne dépasse pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

8. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Avant modification

1. 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 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Après modification

Dans la zone 1AU et dans le secteur 1AUc :

1. 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 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3. Dans le secteur 1AUa

- a. Aucune construction ne pourra être établie sur les limites séparatives à l'exception des annexes telles que les garages, si le volume concerné ne comporte pas d'étage, et si la hauteur de l'égout de toiture ne dépasse pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- b. Le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4. Dans le secteur 1AUb

- a. Aucune construction ne pourra être établie sur plus d'une limite séparative aboutissant aux voies et espaces publics (limites séparatives latérales).
- b. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- c. En dehors des limites séparatives latérales, aucune construction n'est admise sur les autres limites séparatives. Le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle ne doit pas être inférieur à 8 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Avant modification

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'une largeur au moins égale à la moitié de leurs hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Après modification

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'une largeur au moins égale à la moitié de leurs hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour l'habitat individuel, 5 mètres pour l'habitat collectif.
2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'à l'habitat intermédiaire groupé dans le secteur 1AUa.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Avant modification

1. Par unité foncière, les constructions principales et leurs annexes ne pourront excéder plus de 50% de la surface au sol.
2. L'emprise au sol maximum des annexes isolées est fixée à 20m². Cette disposition ne s'applique pas aux garages.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Après modification

3. Dans la zone 1AU et dans le secteur 1AUc :
Par unité foncière, les constructions principales et leurs annexes ne pourront excéder plus de 50% de la surface au sol.
4. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :
Par unité foncière, le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
secteur 1AUa : 60 % de la surface total de chaque unité foncière
secteur 1AUb : 50 % de la surface total de chaque unité foncière
3. L'emprise au sol maximum des annexes isolées est fixée à 20m². Cette disposition ne s'applique pas aux garages.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Avant modification

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Ne sont pas comptés dans la hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation ou les garde-corps de sécurité.
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres pour l'habitat individuel, et à 8 mètres pour l'habitat collectif.
3. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Après modification

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Ne sont pas comptés dans la hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation ou les garde-corps de sécurité.
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres dans le secteur 1AUb et dans le secteur 1AUa à 8,5 mètres excepté pour les constructions visées à l'article 1AU 2.2.d. où elle est portée à 16 m hors équipements techniques en toiture.

3. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avant modification

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Les façades :
 - a) Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
 - b) Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites en tant que couleurs principales du bâtiment.
3. Les toitures :
 - a) Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs pans dont la pente maximale est fixée à 45°. Cette règle ne s'applique pas à l'habitat collectif.
 - b) Les fenêtres de toit sont autorisées.
4. Clôtures :
 - a) Les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie en PVC, bois ou métal, et doublés de préférence d'une haie vive.
 - b) Les clôtures sur rue ne pourront dépasser 1,20 mètres de hauteur ; les clôtures en limite séparatives ne pourront elles excéder 2 mètres de hauteur.
5. Enseignes et publicité :

Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement intercommunal de publicité approuvé par arrêté préfectoral.
6. Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

Après modification

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Les façades :

a) Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).

b) Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites en tant que couleurs principales du bâtiment.

3. Les toitures :

a) Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs pans dont la pente maximale est fixée à 45°. Cette règle ne s'applique pas à l'habitat collectif.

b) Les fenêtres de toit sont autorisées. La somme des largeurs des ouvertures ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture

c) Les parties des constructions édifiées en superstructures telles que cheminées, machinerie de ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les machineries d'ascenseur apparentes en toiture sont interdites.

4. Clôtures :

a) Les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie en PVC, bois ou métal, et doublés de préférence d'une haie vive.

b) Les clôtures sur rue ne pourront dépasser 1,20 mètres de hauteur ; les clôtures en limite séparatives ne pourront elles excéder 2 mètres de hauteur.

- Dans le secteur 1AUa :

Les clôtures devront être composées d'un dispositif à claire voie, bois ou métal, doublé de préférence d'une haie vive.

Si la clôture comporte un mur bahut, celle-ci ne devra pas dépasser 0,40 mètre de haut.

- Au Nord de l'avenue de Pierre de Coubertin, les clôtures sur voie et espace public ne pourront excéder 1,20 mètre de hauteur et 1,80 mètre en limite séparative.

- Au Sud de l'avenue Pierre de Coubertin, les clôtures sont obligatoires et devront présenter des caractéristiques permettant la sécurité des ensembles résidentiels, sans toutefois dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Cette disposition ne s'applique aux équipements publics ou aux ouvrages concourant aux missions des services publics.

- Dans le secteur 1AUB :

- En limite séparative avec le domaine public, la hauteur des clôtures est fixée à 1,20 mètre maximum.

- Entre propriété mitoyennes, la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètre de hauteur.

- Les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés d'un dispositif à claire voie en bois ou métal doublés d'une haie vive.

- Les portails, portes, portillons d'accès doivent être de même hauteur que les clôtures, y compris les éléments de support.

...

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Avant modification

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

maison individuelle	3 emplacements
studio ou 1 pièce	1 emplacement
logement de 2 à 4 pièces	2 emplacements
logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements
restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
commerce (en surface de vente)	1 emplacement pour 20 m ²
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. (voir paragraphe 7 - page 6).

Après modification

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

maison individuelle	3 emplacements
studio ou 1 pièce	1 emplacement
logement de 2 à 4 pièces	2 emplacements
logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements
restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
commerce (en surface de vente)	1 emplacement pour 20 m ²
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Dans le secteur 1AUa :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, selon le ratio de 3 places de stationnement pour deux logements à l'exception des ensembles résidentiels destinés aux personnes âgées qui comporteront une place de stationnement par logement.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent prévoir un dispositif pour le stationnement des vélos capable de contenir au minimum deux véhicules par logement. Cette disposition ne s'applique pas aux ensembles résidentiels destinés aux personnes âgées.

7. Dans le secteur 1AUb :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur la parcelle privative selon le ratio de trois emplacements par logement.

Article 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Avant modification

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Toute construction principale devra être accompagnée de plantations ou aménagée en espaces verts dans l'emprise des terrains correspondants, à raison de :

- Habitat individuel : 30% de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts associant ou non des plantations ;
- Habitat collectif : 30% de l'unité foncière au moins doivent être réservés aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, de dépôts ou de dégagement.

3. Les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC , lotissement, permis groupés...) doivent comporter au minimum 15% de la surface de l'opération destinée à recevoir de l'habitat (hors voirie) traités en espace végétal pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agréments.

Après modification

3. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.

4. Toute construction principale devra être accompagnée de plantations ou aménagée en espaces verts dans l'emprise des terrains correspondants, à raison de :

- Habitat individuel : 30% de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts associant ou non des plantations ;
- Habitat collectif : 30% de l'unité foncière au moins doivent être réservés aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, de dépôts ou de dégagement, excepté pour les constructions visées à l'article 1AU 2.2.d ou ce pourcentage est ramené à 25%.

3. Les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC , lotissement, permis groupés...) doivent comporter au minimum 15% de la surface de l'opération destinée à recevoir de l'habitat (hors voirie) traités en espace végétal pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agréments.

3 - RAPPORT DE PRESENTATION

Le tableau des superficies des zones évolue de la façon suivante :

P.L.U. en vigueur			P.L.U. après modification			Evolution
Total par zone	Superficie	Zones		Superficie	Total par zone	Par zone
Zones urbaines 517ha 51a	26ha 34a 40ha 20a 275ha 24a 48ha 64a 40ha 23ha 57a 63ha 52a	UA UB UD UE UX UY UZ	UA UB UD UE UX UY UZ	26ha 34a 40ha 20a 275ha 34a 42ha 14a 40ha 23ha 57a 63ha 52a	Zones urbaines 511ha 11a	+10 a -6 ha 50 a
Zones à urbaniser 165ha 39a	17ha 31a 6ha 27a 141ha 81a	1AU 1AUX 2AU	1AU 1AUX 2AU	53ha 91a 6ha 27a 83ha 11a	Zones à urbaniser 143ha 29a	+36 ha 60 a -58 ha 70 a
Zones agricoles 311ha 69a	311ha 69a	A	A	311ha 69a	Zones agricoles 311ha 69a	
Zones naturelles et forestières 402ha 54a	402ha 54a	N	N	431ha 04a	Zones naturelles et forestières 431a 04a	+28 ha 50 a
TOTAL	1397ha			1397ha	TOTAL	

4 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés n°16 et 17 initialement destinés à garantir l'accès à la zone 2AU auront désormais pour vocation la création de sentiers ou/et pistes cyclables. Leur emprise est modifiée.

L'emplacement réservé n°4 est supprimé.

5 - DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Sur les documents graphiques annexes, le périmètre de la Z.A.C. Olympe II créée le 1^{er} octobre 2008 est ajouté.

Les limites d'exercice du Droit de Préemption Urbain sont modifiées, les nouvelles zones Naturelles (zones N) créées par cette procédure de modification en sont soustraites.