

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

Commune d'UNIEUX

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1



Présentation

Table des matières

1	Exposé du motif.....	3
2	L'objet de la modification simplifiée du PLU.....	3
3	Choix de la procédure	3
4	Les effets de la modification sur le PLU approuvé.....	4
5	Contenu du Dossier de Modification simplifiée	5

PREAMBULE :

La Communauté urbaine de Saint-Etienne Métropole devenue Métropole depuis le 1^{er} janvier 2018 est compétente en matière de « plan local d'urbanisme » depuis le 1^{er} janvier 2016. Elle est donc seule compétente pour engager la procédure d'évolution des documents communaux sur son territoire. La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de la Métropole qui établit le projet de modification après avoir été sollicité par le Maire. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme et en cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Par courrier en date du 24 mai 2018, la commune d'Unieux a sollicité le Président de Saint Etienne Métropole pour une modification du PLU.

1 Exposé du motif

La présente procédure est prescrite pour procéder à la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme d'Unieux, approuvé le 30 novembre 2015, afin d'adapter le règlement du PLU aux contraintes techniques engendrées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI). Dans la zone UCaain, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12m.Or, afin de prendre en compte la côte des plus hautes eaux en crue centennale ,il est proposé d'offrir la possibilité d'augmenter la hauteur maximum des constructions autorisées de 2 mètres .

Secteur concerné par la procédure de modification simplifiée :

Il s'agit de l'ensemble de la zone UCaain

2 L'objet de la modification simplifiée du PLU

L'objet de cette procédure de modification porte sur la modification du règlement de la zone UCaain et plus particulièrement l'article 10.2.

3 Choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

-ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

-ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

-ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

-ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

-ne diminue pas les possibilités de construire ;

-ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme et la nature de la modification envisagée, il convient en effet d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

4 Les effets de la modification sur le PLU approuvé

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La présente modification n'impacte aucune orientation définie au PADD

- Règlement et documents graphiques

La présente modification impacte uniquement le règlement.

5 Contenu du Dossier de Modification simplifiée

Zone UCa actuelle

CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone UCa

Caractère de la zone UCa

La zone UCa correspond aux secteurs d'extension du bourg, soit sous la forme d'habitat ancien type cité ouvrière (UCaa), soit sous la forme d'habitat collectif récent (UCab).

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, des commerces et des activités non nuisantes.

Elle comprend 8 sous-secteurs :

- UCaa correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière)
- UCaa'in correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière / secteur du Pertuiset) en zone inondable ;
- UCab correspondant aux secteurs d'habitat collectif ;
- UCabin correspondant aux secteurs d'habitat collectif en zone inondable ;
- UCaap correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (La Fenderie) ;
- UCaapin correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial en zone inondable ;
- UCaapco correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique ;
- UCaapco'in correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique et en zone inondable ;

ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UCa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3 et RD 25, classées en voie de type 2, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.).

- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'alinéa précédent, et les équipements collectifs quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs y compris.

- En zones UCab, UCaain, UCaapin, les constructions admises par le présent règlement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).

- En zones UCaain, UCabin, UCaapin, UCaapcoïn, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

- En zones UCaapco et UCaapcoïn, UCaapin, UCaap la démolition des bâtiments est soumise à autorisation (permis de démolir).

ARTICLE UCa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UCa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UCa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

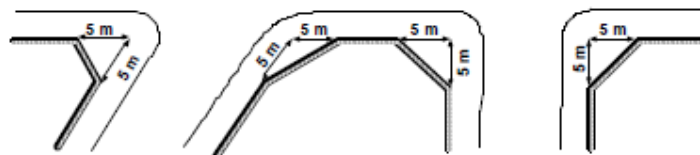
Non réglementé.

ARTICLE UCa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions, aménagement et extension de l'existant mis à part, doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum et de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Lorsque le terrain est en pente, ce recul pourra être inférieur à 3 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Les annexes inférieures à 20 m², ainsi que les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

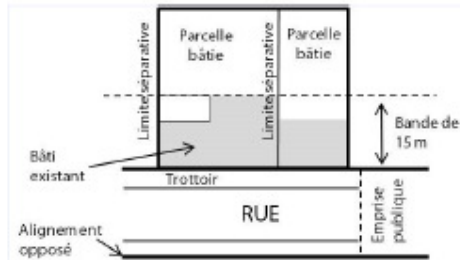
Les piscines devront être implantées en recul minimum de 3 m.

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

7.1 en UCa6, à partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti existant en bordure de ces voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,

- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant être de 4 m minimum.



7.2 Au-delà de la profondeur correspondant au bâti édifié en bordure des voies les constructions peuvent s'implanter :

7.2.1 en UCaa :

a) Soit le long des limites séparative :

- s'il s'agit d'une construction dont la hauteur sur limite n'excède pas 4 m
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

b) Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m

c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

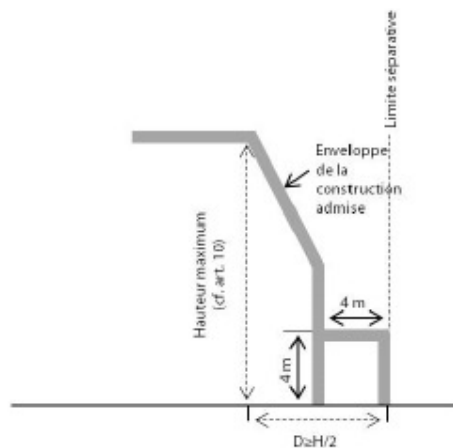
7.2.2 en UCab :

a) Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.

b) Soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 4 m sur limite ;
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec le bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive ;
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cette article.



7.2.3 Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UCa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UCa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UCa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux. Au-dessus des hauteurs maxima autorisées, ne peuvent être construits que des réservoirs, des cages d'ascenseurs et d'escaliers, des lucarnes et des souches de cheminée, dont le volume est limité sauf pour les souches de cheminée, par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 30° au-dessus du plan horizontal.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

Dans la zone UCaa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.
Dans la zone UCab, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

- Dispositions diverses :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 10 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliqué ci-dessus.

- Autres dispositions diverses :

Lorsqu'une construction est édifée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

ARTICLE UCa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UCa 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement neuf créé.
1 place de stationnement en cas de réhabilitation.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.2 Pour les constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

12.3 Pour les hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.4 Pour les établissements d'enseignement

- a) pour les établissements du 1er degré : 1 place de stationnement par classe.
 - b) pour les établissements du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe.
- Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

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

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² de terrain à partir de 400 m² de terrain ;
- c) les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UCa 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UCa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone UCa

Caractère de la zone UCa

La zone UCa correspond aux secteurs d'extension du bourg, soit sous la forme d'habitat ancien type cité ouvrière (UCaa), soit sous la forme d'habitat collectif récent (UCab).

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, des commerces et des activités non nuisantes.

Elle comprend 8 sous-secteurs :

- UCaa correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière)
- UCaa1 correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière / secteur du Pertuiset) en zone inondable ;
- UCab correspondant aux secteurs d'habitat collectif ;
- UCabin correspondant aux secteurs d'habitat collectif en zone inondable ;
- UCaap correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (La Fenderie) ;
- UCaapin correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial en zone inondable ;
- UCaapco correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique ;
- UCaapco1 correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique et en zone inondable ;

ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UCa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3 et RD 25, classées en voie de type 2, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.).

- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'alinéa précédent, et les équipements collectifs quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs y compris.

- En zones UCab, UCaain, UCaapin, les constructions admises par le présent règlement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).

- En zones UCaain, UCabin, UCaapin, UCaapcoin, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

- En zones UCaapco et UCaapcoin, UCaapin, UCaap la démolition des bâtiments est soumise à autorisation (permis de démolir).

ARTICLE UCa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UCa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UCa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

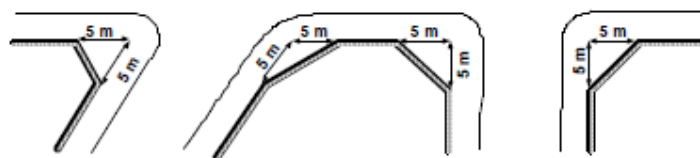
Non réglementé.

ARTICLE UCa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions, aménagement et extension de l'existant mis à part, doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum et de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Lorsque le terrain est en pente, ce recul pourra être inférieur à 3 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Les annexes inférieures à 20 m², ainsi que les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

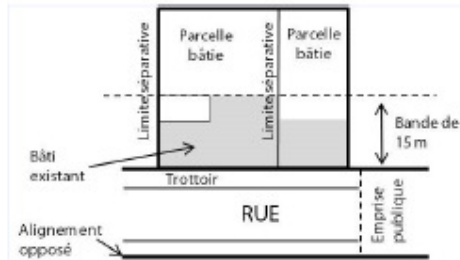
Les piscines devront être implantées en recul minimum de 3 m.

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

7.1 en UCa6, à partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti existant en bordure de ces voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,

- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant être de 4 m minimum.



7.2 Au-delà de la profondeur correspondant au bâti édifié en bordure des voies les constructions peuvent s'implanter :

7.2.1 en UCaa :

a) Soit le long des limites séparative :

- s'il s'agit d'une construction dont la hauteur sur limite n'excède pas 4 m
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

b) Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m

c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

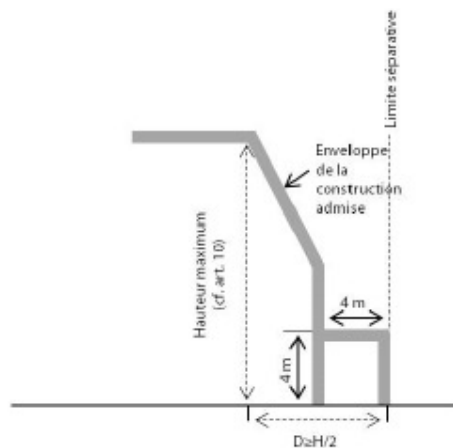
7.2.2 en UCab :

a) Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.

b) Soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 4 m sur limite ;
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec le bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive ;
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cette article.



7.2.3 Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UCa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UCa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UCa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux. Au-dessus des hauteurs maxima autorisées, ne peuvent être construits que des réservoirs, des cages d'ascenseurs et d'escaliers, des lucarnes et des souches de cheminée, dont le volume est limité sauf pour les souches de cheminée, par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 30° au-dessus du plan horizontal.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

Dans la zone UCaa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.
Dans la zone UCab, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

- Dispositions diverses :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 10 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliqué ci-dessus.

- Autres dispositions diverses :

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

_ Contraintes techniques dues au PPRNI

En zone UCaa, lorsque les contraintes liées au PPRNI l'imposent, la hauteur maximale des constructions pourra être supérieure à 12m mais sans jamais excéder 14m.

ARTICLE UCa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UCa 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement neuf créé.
1 place de stationnement en cas de réhabilitation.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.2 Pour les constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

12.3 Pour les hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.4 Pour les établissements d'enseignement

- a) pour les établissements du 1er degré : 1 place de stationnement par classe.
 - b) pour les établissements du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe.
- Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

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

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² de terrain à partir de 400 m² de terrain ;
- c) les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UCa 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UCa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.