



PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :

10.01.2018

Modification de droit commun n°19

Approbation - Modifications - Révisions

Modifications de n°1 à 7 approuvée le 8 octobre 2019

Révisions allégées n°1 et 2 approuvée le 16 octobre 2020

Modifications de n°8 à 18 approuvée le 27 avril 2021

VISA

Date :

Le Maire,
SUAU Laurent

Règlement écrit

4

NB : Afin de faciliter la lecture du présent document :

- **Texte en rouge** : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la Modification de droit commun n°19.

Les modifications concernent uniquement la Zone UX (Article UX 10 – hauteur de constructions) du règlement

Sommaire

Titre I – DISPOSITIONS GENERALES	3
Introduction.....	4
1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	5
2 - Dispositions particulières.....	5
3 - Division du territoire en zones	11
4 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	14
5 - Assainissement collectif et non collectif.	14
6 - Ecoulement des eaux pluviales.....	14
7 - Zones de bruit	14
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
ZONE UA.....	16
ZONE UB.....	23
ZONE UC	31
ZONE UD.....	41
ZONE UE	50
ZONE US	59
ZONE UT	67
ZONE UX.....	73
ZONE UXZAC - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE RAMILLES	82
Titre III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	91
ZONE 1 AU	92
ZONE 2 AU	103
Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	106
ZONE A	107
Titre V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	117
ZONE N.....	118
Annexes du règlement	127
Plan de la ZAC de Ramilles.....	128
Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme	129
Liste des bâtiments patrimoniaux à préserver, repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	130
Liste des emplacements réservés.....	132

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de commerces, de services et d'activités industrielles non polluantes.

La zone UX comprend plusieurs sous-secteurs indicés :

- L'indice « h » : correspondant à un secteur de la zone d'activités du Causse d'Auge où les articles 7 et 10 sont spécifiques
- L'indice « k » : secteur situé au voisinage du périmètre d'étude concernant le contournement Est de Mende. Dans ce secteur les déclarations et demandes d'autorisations pourront se voir opposer un sursis à statuer ou un refus,
- L'indice « tn » : la définition de 'terrain naturel' est 'terrain après remblai'.

La zone UX est concernée par des risques naturels (inondations et mouvements de terrains), repérés par deux trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre elle fait l'objet de règles spécifiques annexées au PLU et rappelées en Titre I du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les caravanes isolées
- Les terrains de camping et caravaning
- Les carrières
- Les exploitations agricoles et forestières

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous les conditions ci-après :

- Les constructions ou changements de destination à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitat sera moins importante que la surface affectée à l'activité, et devra être limitée à 150 m² de surface de plancher. Les logements devront être intégrés dans le volume du bâtiment réservé aux activités. Pour la zone d'activité du 11 novembre il ne sera pas déterminé de limite de surface pour le changement de destination en logement.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et compatibles avec son caractère. En outre, ces installations ne seront admises que dans la mesure où :
 - Elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité incompatible avec les occupations du sol situées à proximité, en particulier avec les zones d'habitat (fumées, bruits, émanations de poussières, ...)

- Elles n'entraînent, 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve que l'ensemble des mesures prises ne compromette pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni ne dégrade la qualité paysagère du site.
- Les travaux consécutifs à la mise en conformité (sécurité incendie et accessibilité) des Etablissements Recevant du Public existants pourront déroger au présent règlement, sous réserve qu'aucune autre solution ne soit envisageable.

Pour les secteurs soumis aux risques naturels (inondation ou mouvements de terrains) :

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme en se reportant notamment :

- Pour le risque inondation : à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels joints en annexe du présent PLU.
- Pour le risque mouvement de terrain (aléas, effondrement, chute de bloc, glissement) : aux règles définies à l'article 2.3 du présent règlement et à la représentation graphique desdits risques jointe en annexe du PLU.

Pour les secteurs situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR):

Tout pétitionnaire devra se référer au règlement de celui-ci en complément du présent règlement. Le SPR, servitude d'utilité publique est joint en annexe du PLU.

SECTION II – CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies publiques ou privées nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de la collecte des ordures ménagères...

a) ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est donc inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

b) VOIRIE

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

En tout état de cause elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats et conformes à la législation en vigueur,
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 30 m, de façon à permettre le retournement aisé de tous les véhicules, (sauf impossibilité technique dûment justifiée),
- Permettre la défense contre le risque incendie.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales, et notamment le long de la RD 42, seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article R.431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipement publics, les équipements privés prévus,

Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le service instructeur se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur.

a) ALIMENTATION EN EAU :

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux superficielles et souterraines**

En application de l'article L.2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDT et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

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

b) ASSAINISSEMENT :

Pour les territoires non desservis par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur (filiales individuelles ou stations d'épurations particulières) seront mis en place à la charge du pétitionnaire. Ces installations devront être conformes aux préconisations de filière indiquées dans le Schéma Directeur d'Assainissement

- **Eaux usées**

Eaux usées domestiques :

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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

Eaux usées non domestiques :

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'une autorisation qui fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

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

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

- **Eaux pluviales**

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

Rejet dans le réseau public

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

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

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

Rejet dans le milieu naturel

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

c) DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

la défense extérieure contre l'incendie doit être assurée :

- soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,
- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

d) AUTRES RESEAUX / ordures ménagères/tri sélectif

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée et de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Toute opération doit comporter un local poubelle facilement accessible y compris pour la collecte, depuis le domaine public.

Les installations telles que les compteurs (gaz, eau, électricité...) et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UX 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

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

Le long de toutes les voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées.

En tout état de cause, les portes et portails des locaux à usage de garage qui seront implantés en parallèle des voies principales seront positionnés à 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin d'éviter le débordement des véhicules sur la voie publique pendant les opérations d'ouverture ou de fermeture.

Emprise publique : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Les règles d'implantation des bâtiments ne s'appliquent pas à leurs parties enterrées (bâtiment dont au moins trois façades ou côtés sont totalement invisibles et sous réserve que le sommet de la construction ou son recouvrement se situe sous ou au niveau de la ligne du terrain naturel).

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies seront prises (murs coupe-feu).
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions de production d'énergie renouvelable ne font pas l'objet de réglementation pour les distances par rapport aux limites séparatives.

- Les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas à leurs parties enterrées (bâtiment dont au moins trois façades ou côtés sont totalement invisibles et sous réserve que le sommet de la construction ou son recouvrement se situe sous ou au niveau de la ligne du terrain naturel).

Dans le secteur indicé « h » cet article sera « sans objet »

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

En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- A l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie,
- A l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s’applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...), ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur indicé « h » : cette hauteur maximale est portée à 15 mètres, dans les mêmes conditions que définies ci-dessus.

Les dispositifs exclus dans l’alinéa précédent (éléments techniques, antennes, cheminée...) ne pourront pas excéder 3 mètres.

Dans le secteur indicé « h2 » : cette hauteur maximale est portée à 20 mètres, dans les mêmes conditions que définies ci-dessus.

Les dispositifs exclus dans l’alinéa précédent (éléments techniques, antennes, cheminée...) ne pourront pas excéder 3 mètres.

Lexique : Terrain naturel : Pour les constructions nouvelles, le terrain naturel est le sol tel qu’il existe dans son état antérieur avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis.

Dans le secteur indicé « tn » : la définition de ‘terrain naturel’ est ‘terrain après remblai’.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de l’article R 111-27 du code de l’urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ».

« Nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, le permis de construire ou d’aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s’opposer à l’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, à l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble ou de la partie d’immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d’aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

L’alinéa précédent n’est pas applicable dans un secteur couvert par Site Patrimonial Remarquable (SPR).

1) Toute construction doit être conçue et implantée de manière à conserver le caractère et l’aspect général du secteur ou du site où est édifié le projet et dans l’objectif de participer à la préservation et à l’enrichissement du paysage construit environnant.

Aussi, les projets doivent développer une véritable cohérence par rapport aux constructions voisines quant à leur échelle, leur volumétrie, le choix et l’harmonie des matériaux, le rythme et la dimension des percements et leur aspect général.

Les constructions, leurs toitures, leur interface avec le domaine public doivent contribuer par leur nature, leur aspect et leur implantation, à conserver ou améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit au travers de plans, croquis et photomontages, affirmer ces objectifs et la démarche recherchée dans le projet.

2) L’intégration du projet dans son environnement devra notamment être appréciée à partir des points de panorama A, B, C et D, issus du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dès lors que le projet est visible de ces points identifiés sur les plans de zonage.

3) Toute référence à une expression architecturale d’une autre région que la vallée du Lot est à proscrire.

4) Les réalisations bioclimatiques et/ou d'architecture contemporaine ne peuvent être acceptées que si l'aspect final de la construction permet, au regard des alinéas précédents, son intégration totale dans le bâti environnant et ne provoque pas de rupture dans l'homogénéité à préserver du site d'implantation (traitements des toits, des façades, des percements).

5) Dans les secteurs couverts par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les teintes à employer devront être conformes audit document. En dehors de ces secteurs, il est recommandé de s'en inspirer.

- **Composition, conception :**

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été, tout en respectant les courbes de niveau et l'implantation des constructions avoisinantes.

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

Dans les secteurs hétérogènes, le projet doit viser la restructuration du tissu en affirmant un parti, une organisation du bâti et de l'espace collectif.

- **Adaptation au terrain :**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. La hauteur des murs à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

- **Toitures :**

Les toitures doivent recevoir un traitement soigné (cheminée, égout, fenêtre de toit, et tout élément ponctuel de superstructure). Sauf prescriptions particulières, les toitures doivent être exécutées avec des matériaux n'altérant pas l'harmonie architecturale du bâti existant.

- **Matériaux, façades et couleurs**

Les matériaux de façade traditionnels de la vallée du Lot doivent être privilégiés

L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis en façade ou toiture est à éviter. Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissants sont à éviter.

Les matériaux de couverture seront choisis dans les nuances de gris ardoisé au gris sombre.

- **Clôtures :**

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, couleur, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Les clôtures doivent être réalisées de manière à laisser aux véhicules sortant des parcelles une bonne visibilité sur la voie publique ou privée.

La hauteur maximale des murs de clôture (ouvrage) ne devra pas excéder 2.5 m de haut par rapport au niveau de la voirie.

La configuration et l'aspect des murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent. Une dérogation exceptionnelle peut être accordée pour tenir compte de la configuration de la voie ou du terrain.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Dans le cas où le nombre total de places de stationnement exigées s'exprime en décimal, il convient d'arrondir au chiffre supérieur. (ex : 3.5 places correspondent à 4).

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu’elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobiles requises
Logements	1 place par logement de type studio, T1 ou T1 bis ; 1,5 places pour les autres catégories de logements
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat	1 place par logement
Autres	Selon les besoins de l’opération

Pour les commerces soumis à autorisation d’exploitation commerciale, l’emprise au sol des surfaces bâties et non bâties affectées aux aires de stationnement annexes à ces constructions ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher affectée au commerce.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Constructions neuves :

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

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes conformément aux normes en vigueur.

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

- Modalités de réalisation :

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

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

Les dimensions et caractéristiques des aires de stationnement devront être réalisées conformément à la réglementation.

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

- Dispositions particulières :

La définition du nombre de places de stationnement s’effectue en fonction de l’usage principal de la construction (bureaux, logements,...) ou dans le cas d’activités multiples, de façon proportionnelle à la vocation ou à l’usage des surfaces, ou en fonction des déclarations du constructeur.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet, par la différence avec les besoins théoriques de l’affectation antérieure, en tenant compte des places déjà réalisées si leur nombre est supérieur au nombre de places théoriques.

En cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est tenu d’avoir recours à l’une des solutions de remplacement prévues par l’article L 151-4 du code de l’urbanisme, à savoir ;

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

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés .

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

Conformément à l'article R.431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

ARTICLE UX 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.