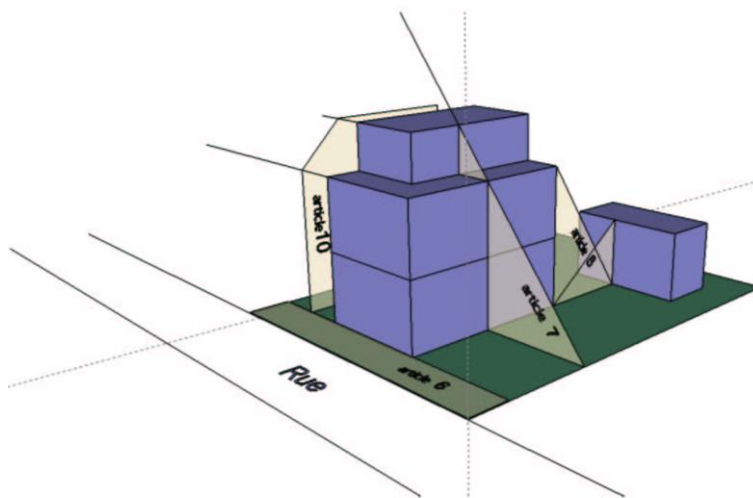


# Plan Local d'Urbanisme

## Ville de Colombes



### 3.1 Règlement

PLU Approuvé le 30 janvier 2013

Modification simplifiée approuvée le : 19 décembre 2013

Modification approuvée le : 3 juillet 2015

Modification approuvée le : 12 décembre 2016

Modification approuvée le : 3 octobre 2019

Modification simplifiée approuvée le : 2 février 2022

Modification n°5 approuvée le : 7 décembre 2023



## Table des matières

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| <b>Zone UA.....</b>     | <b>6</b>   |
| <b>Zone UApp .....</b>  | <b>34</b>  |
| <b>Zone UB.....</b>     | <b>45</b>  |
| <b>Zone UC.....</b>     | <b>64</b>  |
| <b>Zone UCim .....</b>  | <b>84</b>  |
| <b>Zone UCm .....</b>   | <b>97</b>  |
| <b>Zone UD.....</b>     | <b>109</b> |
| <b>Zone UE.....</b>     | <b>131</b> |
| <b>Zone UF .....</b>    | <b>144</b> |
| <b>Zone UFcpl.....</b>  | <b>160</b> |
| <b>Zone UFcplI.....</b> | <b>174</b> |
| <b>Zone UG .....</b>    | <b>183</b> |
| <b>Zone UI26 .....</b>  | <b>194</b> |
| <b>Zone UL .....</b>    | <b>209</b> |
| <b>Zone UM .....</b>    | <b>221</b> |
| <b>Zone US.....</b>     | <b>228</b> |
| <b>Zone N .....</b>     | <b>239</b> |
| <b>LEXIQUE.....</b>     | <b>247</b> |

## Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

### Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Colombes

### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols

#### RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation d'occuper le sol. (Délibération du Conseil Municipal n°2 du 17 octobre 2007).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir. (Délibération du Conseil Municipal n°2 du 17 octobre 2007).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de Colombes approuvé le 27 septembre 2000

Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme: les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations:

- Les espaces naturels sensibles.
- Le classement en espace boisé classé interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont rejettes de plein droit conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

### Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones Urbaines, en zones Naturelles.

Les zones Urbaines sont désignées par l'indice de référence U

Les zones Naturelles sont désignées par l'indice de référence N

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts et dans les périmètres de ZAC, la localisation de ces mêmes équipements.
- Les bâtiments à préserver et mettre en valeur.

## Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 5 : Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du nouveau code pénal.

## Article 6 : Risques naturels, technologiques, nuisances

Dans le périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (PPRI) adopté le 9 janvier 2004 figurant aux servitudes d'utilité publique en annexes au PLU, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de ce plan et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.

Lorsque les règles du PLU et celles du PPRI ont le même objet, il sera appliqué la règle la plus restrictive.

Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes au PLU sont autorisées à condition qu'elles présentent un isolement acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs dans les secteurs affectés par le bruit, tel que prescrit par la réglementation en vigueur (actuellement l'arrêté préfectoral n°2000-248 du 19 décembre 2000 en annexe au PLU).

Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression et des canalisations pour les transports pétroliers, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique. Les projets compris dans le périmètre de danger pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes.

A été identifiée sur la commune de Colombes la présence de certaines zones de fortes épaisseurs de remblais dues à d'anciennes sablières exploitées à ciel ouvert. Sur ces zones, la nature et la compacité des remblais peuvent être variables. Il est donc recommandé de vérifier la stabilité du sol par toutes investigations (sondages, forages, pressiomètres...) et, en cas de détection d'anomalies de couches décomprimées, de cavités superficielles, il conviendra de prendre toutes dispositions en vue d'assurer la stabilité des ouvrages.

## **Article 7 : Protection du patrimoine bâti ou non bâti.**

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Les éléments de patrimoine bâti, repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont remarquables : ils doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe n°5 du présent règlement.

Pour toutes constructions ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Les travaux, les changements de destination, les aménagements portant sur des éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial ou paysager en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## **Article 8 : Reconstruction après sinistre**

En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique, et sous réserve de son amélioration au regard de la règle, si la reconstruction n'est pas conforme à cette règle.

Seront admis les rénovations, réhabilitations ou reconstructions d'éléments du patrimoine local existants ou disparus.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'urbanisme, pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## Zone UA

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

La zone UA est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur UAa, correspondant à l'hypercentre ancien
- le secteur UAb, correspondant au centre-ville, ses extensions et ses polarités secondaires
- le secteur UAcg, correspondant au secteur situé à l'est de la section sud du boulevard Charles de Gaulle.

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UA.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qui ne sont pas liées et nécessaires à la vie des quartiers,
6. L'industrie.
7. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
8. Les garages et stations-services sont interdits dans les secteurs UAa, UAcg.
9. Le changement de destination des locaux commerciaux et/ou artisanaux situés à rez-de-chaussée dans le secteur UAa et certaines sous zones du secteur UAb :
  - Le secteur de la gare de Stade situé le long du boulevard de Finlande et le nord de la rue Alexis Bouvier,
  - L'axe Edgar Quinet – Rue Paul Bert,
  - Les rues des Vallées et Félix Faure dans le quartier des Vallées,
  - Le centre-ville,
  - La rue Gabriel Péri dans sa partie ouest, entre la rue Colbert et le boulevard Charles de Gaulle,
  - Dans le secteur de plan masse de l'avenue de Stalingrad

## **Article UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination artisanale, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants, ou existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Les commerces liés à l'automobile tels que vente ou location de véhicules, concession doivent être localisés dans une construction destinée majoritairement à l'habitat ou à une activité non liée à l'automobile.
4. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe)

Dans le secteur de plan masse avenue de Stalingrad, pour les constructions nouvelles la cote de tout plancher nouvellement créé, à quelque usage que ce soit, doit être située au-dessus de la cote casier (+29,15 m NGF sur ce secteur). Le règlement de PPRI en vigueur précise les exceptions à ce principe, les règles en vigueur pour les locaux techniques et les accès piétons. Tout projet devra donc tenir compte de ces prescriptions inscrites dans le PPRI en plus du présent règlement.

Les locaux techniques placés entre le terrain naturel et la cote casier bénéficieront d'un cuvelage étanche établi jusqu'au niveau de cette cote. De plus, ces locaux seront équipés d'une porte étanche.

5. Pour toutes constructions ou ensembles bâtis ou non bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

## **Article UA.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,

- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### **Pour les voies nouvelles**

Dans les secteurs UAa et UAb (hors secteur de plan masse), les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse sont interdites. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction lorsque celles-ci sont définies dans une orientation d'aménagement.

**Dans le secteur UAa**, toute voirie visant à desservir des constructions en cœur d'îlot doit être conçue dans son tracé et son aménagement selon les mêmes caractéristiques que les venelles, cours et passages traditionnels tels que ceux repérés aux documents graphiques.

## **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

### **3.2.1 – Règle générale**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis une voie publique sur un terrain est limité à un par tranche entamée de 30 mètres à l'alignement. Cette règle ne s'applique pas au secteur plan masse avenue de Stalingrad.

### **3.2.2 – Dimensions**

Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large.

## **Article UA.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 – Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

##### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

#### **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination autres qu'habitation, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres en distance réelle piéton d'une borne d'apport volontaire.

#### **4.4 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades implantées à l'alignement.

### **Article UA.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **Article UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article ne s'applique pas aux zones de plan masse des quatre Chemins et de l'avenue de Stalingrad, pour lesquelles seules les règles graphiques du plan masse s'appliquent.

#### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé ou localisées dans les ZAC (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, parking publics, ...) et des voies privées ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons)

#### **6.2 – Modalités de calcul des retraits**

Le retrait est la distance (D) mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les saillies, tels les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons, les oriel

Aucune construction en infrastructure n'est autorisée dans la bande de retrait, sauf dans le secteur UA<sub>Cg</sub>.

#### **6.3 – Règle générale**

##### **6.3.1 Dans le secteur UA<sub>A</sub>**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sauf indication contraire portée au document graphique. Cette obligation ne fait pas obstacle à des décrochés ou retraits ponctuels de façades.

##### **6.3.2 Dans le secteur UA<sub>B</sub>**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3,00 mètres sauf indication contraire portée au document graphique.

La bande d'implantation principale variera en fonction de ce retrait.

En cas d'implantation à l'alignement, cette dernière ne fait pas obstacle à des décrochés ou retraits ponctuels de façades.

### 6.3.3 Dans le secteur UAcg

Les constructions, le long de l'avenue Charles de Gaulle, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 10 mètres.

L'alignement sera calculé au niveau de la base du bâtiment au Rez de Chaussée.

Les constructions, le long des autres voies, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 1,00 mètre.

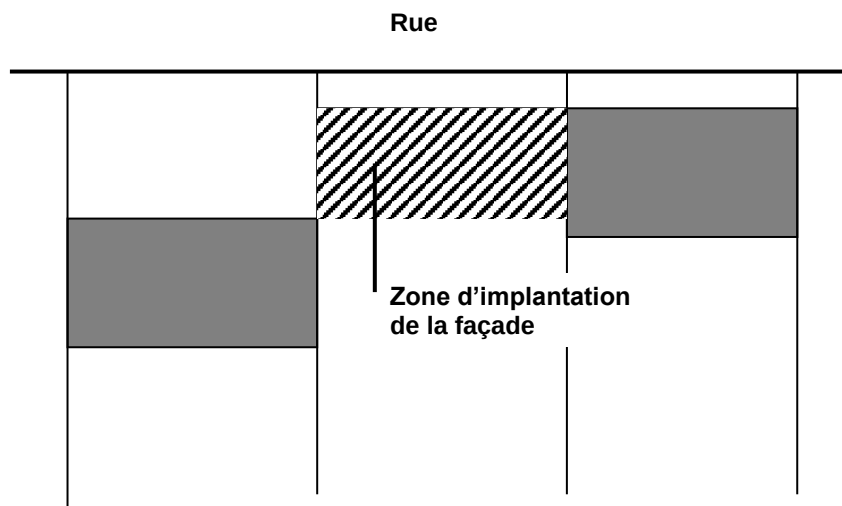
### 6.4 – Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que perrons, balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 2.50 mètres, sont autorisées

### 6.5 – Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50m.
2. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
3. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
4. Lorsqu'une préservation de vue figure au document graphique, les constructions doivent être implantées de façon à préserver ces vues, pour ce faire des ruptures dans le front bâti sont imposées. Les espaces libres de construction doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur au moins égale à 30 mètres ou à celle du terrain si elle est inférieure à 30 mètres.
5. Lorsqu'une construction se situe en mitoyenneté entre deux implantations identiques mais non-conforme à la règle ou deux implantations différentes, la façade de la construction à édifier doit s'implanter :
  - à l'alignement des mitoyens s'ils ont une implantation identique,
  - dans une bande définie par les deux implantations des constructions de part et d'autre, cf schéma ci-dessous.



Par ailleurs, la construction doit veiller à habiller l'héberge de la construction voisine implantée au plus près de l'espace public.

La bande d'implantation principale variera en fonction de ce retrait.

6. A l'exclusion du secteur UA<sub>cg</sub>, le long d'une voie d'une largeur inférieure à 3 m, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de l'alignement de fait. Ce retrait doit être supérieur ou égal à 3 mètres.
7. Pour les constructions existantes avant approbation du PLU implantées différemment de la règle, leur surélévation est autorisée à l'aplomb et sur un niveau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

## Article UA.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article ne s'applique pas aux zones de plan masse des quatre Chemins et de l'avenue de Stalingrad, pour lesquelles seules les règles graphiques du plan masse s'appliquent.

### 7.1 – Règles d'implantation dans les secteurs UA<sub>a</sub> et UA<sub>b</sub>

#### 7.1.1 – Règles d'implantation dans la bande de constructibilité principale

L'implantation des constructions varie selon qu'elles se situent dans l'emprise de la bande de constructibilité principale (définie en annexe) ou au-delà. La bande de constructibilité principale de 16 mètres d'épaisseur est définie en bordure des voies d'une largeur supérieure ou égale à 6 mètres ou en limite du retrait imposé au document graphique ou admis dans le cas d'une implantation en retrait.

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées d'une limite séparative joignant l'alignement à l'autre limite séparative joignant l'alignement. La façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance.

Toutefois, l'implantation des constructions sur une seule limite ou des discontinuités du bâti entre les deux limites sont imposées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il y lieu de préserver une vue figurant au document graphique

- Lorsque la façade du terrain sur une même voie a un linéaire supérieur ou égal à 40 mètres, dans ce cas, les espaces libres de construction doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur au moins égale à 30 mètres ou à celle du terrain, si elle est inférieure à 30 mètres ;
- Lorsqu'il y a lieu de préserver ou créer une venelle, une voie ou une cour. Dans ce cas, l'emprise de la venelle ou de la cour intérieure, si elle figure au document graphique impose, une implantation qui respecte l'intégrité de cette emprise.

Les constructions ou parties de construction implantées en retrait des limites séparatives, suivent la règle définie en article 7.3.

### **7.1.2 – Règles d'implantation hors de la bande de constructibilité principale**

Les dispositions ci-après s'appliquent aussi aux terrains en bordure des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, selon la règle définie en article 7.3. La façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance.

Toutefois, quand la limite séparative coïncide avec une limite de zone UD ou UE, le linéaire des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder la moitié du linéaire de cette limite pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,20 m.

## **7.2 – Règles d'implantation dans les secteurs UA<sub>cg</sub>**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, selon la règle définie en article 7.4. La façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance.

## **7.3 – Règle de retrait**

### **Pour les parties de construction comportant des baies principales**

Au droit des baies principales, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres ( $L \geq 6\text{m}$ ).

Dans le secteur UA<sub>a</sub>, le minimum est ramené à 4 mètres.

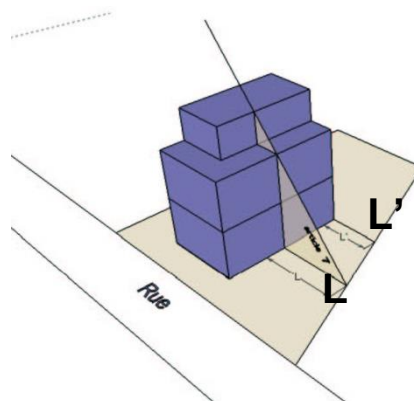
### **Pour les parties de construction ne comportant pas de baies principales**

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres ( $L \geq 3\text{ m}$ ).

Dans le secteur UA<sub>a</sub>, le minimum est ramené à 2 mètres.

### **Pour les constructions non parallèles aux limites séparatives**

Le retrait L est calculé au milieu de la façade, cependant la distance minimale de la construction à la limite séparative, L', doit être au moins égale aux trois quarts de la distance L. ( $L' \geq \frac{3}{4} L$ ).



Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

#### 7.4 – Dispositions particulières

1. Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine. Lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
2. Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, pour habiller un pignon mitoyen, sans en dépasser les héberges.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, celui-ci est au minimum de 1,90 mètre.
4. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
5. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
6. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation d'un niveau dans le respect de la règle de hauteur (article 10) ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
7. Pour les constructions à dominante commerciale et / ou les constructions et installations nécessaires aux services publics à rez-de-chaussée et sur des terrains présentant une façade du terrain sur une même voie avec un linéaire supérieur ou égal à 40 mètres, les espaces libres tels que définis en article 7.1.1 pourront se développer au dessus du R+1.
8. Pour les constructions sur l'îlot compris entre la rue Saint Denis, la rue des Tilleuls, la rue du Bournard et le viaduc SNCF, la réglementation concernant les espaces libres tels que définis en article 7.1.1 n'est pas applicable.



Dans les secteurs UAa et UAb (hors secteur de plan masse), le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à :

- 85%, dans la bande de constructibilité principale.
- 50%, hors de la bande de constructibilité principale. Cependant ce coefficient peut être porté à 75 % au maximum, en cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée. Tout m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire, au-delà de la règle des 50%, doit être compensé par 3 m<sup>2</sup> de traitement de toiture végétalisée.

Dans le secteur UA<sub>cg</sub>, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 80%.

Dans le secteur de plan masse de l'avenue de Stalingrad, l'emprise au sol autorisée doit s'inscrire dans les zones d'implantation définies graphiquement. Sur l'ensemble du secteur de plan masse intercommunal, cette emprise ne devra pas dépasser 40% du secteur plan masse.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

## 9.2 – Dispositions particulières

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. Dans le secteur UAa, dans la bande de constructibilité principale, les constructions qui sont occupées en rez-de-chaussée par un commerce et/ou un local artisanal.
3. Les constructions sur l'îlot compris entre la rue Saint Denis, la rue des Tilleuls, la rue du Bournard et le viaduc SNCF,
4. Dans la bande de constructibilité principale, les constructions qui sont majoritairement occupées en rez-de-chaussée par un commerce et/ou un local artisanal. La toiture terrasse au-dessus de cette emprise doit être traitée en espace végétalisé.
5. Dans le secteur UA<sub>cg</sub>, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux commerces
6. Les constructions à destination de commerce ayant une surface de plancher supérieure à 3000 m<sup>2</sup>. La toiture terrasse au-dessus de cette emprise doit être traitée en espace végétalisé sauf pour la partie attenante à une activité de restauration et sauf disposition graphique.

## Article UA.10 – Hauteur maximale des constructions

Cet article ne s'applique pas aux zones de plan masse des quatre Chemins et de l'avenue de Stalingrad, pour lesquelles seules les règles graphiques du plan masse s'appliquent.

### 10.1 – Règle de gabarit et modalités de calcul

#### 10.1.1 – Dans le secteur UAa

Sauf mention particulière portée au document graphique, pour les unités foncières situées le long de la rue Saint-Denis les hauteurs plafond des constructions existantes, dans la bande de constructibilité principale, sont maintenues bâtiment par bâtiment.

Sauf mention particulière portée au document graphique, dans le reste de la zone UAa, les hauteurs plafond des constructions dans la bande de constructibilité principale sont limitées à la hauteur des constructions existantes de l'unité foncière.

Au-delà de la bande de constructibilité principale :

- La hauteur maximale de la façade est fixée à 9 mètres,
- La hauteur plafond est fixée à 3 mètres au-dessus de la hauteur maximale de façade.

### **Le couronnement**

Le couronnement de la construction s'inscrit dans un volume limité par un plan incliné à 45° partant du sommet du plan de façade maximal admis jusqu'à la hauteur plafond.

#### **10.1.2 – Dans le secteur UAb,**

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur plafond.

##### **La hauteur de la façade**

Sauf mention particulière portée au document graphique, la hauteur maximale de la façade est fixée à :

- 18 mètres dans la bande de constructibilité principale,
- 9 mètres au-delà de la bande de constructibilité principale.

##### **Le couronnement**

Le couronnement de la construction est le volume bâti entre la hauteur des façades et la hauteur plafond. La surface de plancher de chacun des niveaux de couronnement ne peut représenter plus de 80% de la surface de plancher de l'étage courant avec un retrait minimal de 1,50 m des façades rue et jardin.

##### **La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)**

- La hauteur plafond est fixée à 6 mètres au-dessus de la hauteur maximale de façade, dans une bande de constructibilité principale de 16 mètres à compter de l'alignement ou du retrait minimum imposé.
- La hauteur plafond est fixée à 3 mètres au-dessus de la hauteur maximale de façade, au-delà de la bande de constructibilité principale.

#### **10.1.3 – Dans le secteur UAcg**

- La hauteur des constructions est limitée par une hauteur plafond.

Le long du boulevard Charles de Gaulle :

- La hauteur plafond est fixée à 31 mètres, sur un linéaire maximum de 31 mètres à l'angle nord-ouest de chaque îlot
- La hauteur plafond est fixée à 24 - mètres pour les autres constructions avec un principe d'épannelage jusqu'à 12m (R+3) à l'approche du secteur pavillonnaire.

Sur l'îlot situé le plus au sud de la zone (Ilot 6)

- A l'angle du boulevard Charles de Gaulle et de la rue pierre Brossolette, la hauteur plafond est limitée à 36 ~~39~~ mètres pour l'immeuble à destination d'hébergement hôtelier
- La hauteur plafond sur le boulevard Charles de Gaulle est fixée à 31 mètres
- Le principe d'épannelage jusqu'à 12m (R+3) s'applique sur la partie Nord de cet îlot à l'approche du secteur pavillonnaire

Sur l'îlot compris entre l'avenue Charles de Gaulle, la rue d'Estienne d'Orves, la rue Colbert et le square Colbert :

- La hauteur plafond est portée à 16 mètres
- Cette hauteur peut toutefois être portée à 20 m pour les constructions situées à l'angle des Rues Colbert et d'Estienne d'Orves.
- Le principe d'épannelage jusqu'à 12m (R+3) s'applique sur la partie Nord de cet îlot à l'approche du secteur pavillonnaire

## 10.2. – Dispositions graphiques :

### Secteur de plan masse 4 chemins

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives aux hauteurs, les normes indiquées au plan se substituent à celles fixées ci-dessus. La couleur du filet inscrit sur le Plan de zonage définit les hauteurs comme suit dans la bande de constructibilité principale :

- Filet orange : façade limitée à R+2 soit 9 m, hauteur plafond limitée à 12 m.
- Filet marron : façade limitée à R+4 soit 15 m, hauteur plafond limitée à 18 m.
- Filet rose : façade limitée à R+6 soit 22 m, hauteur plafond limitée à 23 m.

### Secteur de plan masse avenue de Stalingrad

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives aux hauteurs, les normes indiquées au plan se substituent à celles fixées ci-dessus.

La hauteur maximale est portée à 36 mètres, soit 10 étages, sur 50% maximum de l'emprise bâtie à l'échelle du secteur plan masse. Des limitations de hauteur pourront intervenir sur certaines emprises bâties, repérées sur le plan masse, pour constituer des percées visuelles.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant de l'alignement avenue de Stalingrad.

## 10.3 – Dispositions particulières

1. Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale des façades dans une limite de 1 mètre.
2. N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,00 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

3. Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées, lorsqu'il s'agit :
  - des constructions et installations nécessaires aux services publics,
  - des équipements techniques liés à la sécurité,
  - des équipements techniques des constructions et installations d'intérêt collectif
4. La hauteur des façades des constructions édifiées en continuité de la zone UD ou UE devra dans la bande de constructibilité principale, sur une longueur de 6 mètres au minimum parallèle à l'alignement, être diminuée de 3 mètres par rapport aux règles générales édictées ci-dessus.
5. Lorsque la construction projetée est accolée à une construction contiguë existante. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée doit être déterminée pour garantir une harmonie d'épannelage entre la ou les construction(s) contiguë(s). Cette disposition est applicable uniquement au-delà de la bande de constructibilité principale définie au chapitre 7.1.1 dans le secteur UAb.
6. Les constructions soumises au risque d'inondation qui nécessitent une surélévation par rapport au niveau du sol existant avant travaux peuvent bénéficier d'une hauteur supplémentaire par rapport aux règles de hauteur définies dans le paragraphe 10.1, dans la limite de 3 mètres.
7. S'agissant des terrains situés à l'angle de deux voies et pour lesquels des prescriptions graphiques indiquent des hauteurs différentes, la hauteur la plus importante peut être appliquée sur un linéaire de 12 mètres à compter de l'angle de la construction.
8. Les pare-vues doivent être quant à eux intégrées dans le gabarit enveloppe.
9. Pour les constructions à destination de commerce ayant une surface de plancher supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, la hauteur plafond peut être atteinte sans tenir compte de la définition du couronnement.
10. Les constructions sur l'îlot compris entre la rue Saint Denis, la rue des Tilleuls, la rue du Bournard et le viaduc SNCF peuvent dépasser les hauteurs graphiques de couronnement de 2 mètres pour permettre une hauteur fonctionnelle des locaux commerciaux et s'affranchir de la définition du couronnement.

## **Article UA.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **Dispositions générales**

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades et bâtiments principaux.

Les façades vues depuis l'espace public doivent participer à l'animation de la rue.

La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment

par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

### **Toiture et couronnement**

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade.

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions contiguës.

Dans le cas d'une toiture à pente, les éléments techniques doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les lucarnes en saillie sur gabarit de couronnement sont limitées à 20 % de la surface de la toiture.

### **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

### **Volets roulants**

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

### **Gestion des saillies**

Les saillies sur domaine public sont autorisées sous réserve de compatibilité avec le règlement du gestionnaire de voirie et accord de ce dernier et sous réserve qu'elles se situent à plus de 5 mètres du niveau du sol de l'espace public et qu'elles soient saillantes au maximum de 0,80 mètre.

### **Clôtures**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôture anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.

Les clôtures situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

### **Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures en bordure de voie ou emprise publique doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la hauteur peut atteindre 3 mètres.

Le soubassement ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de hauteur au minimum.

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait définie au document graphique.

Les clôtures doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes,...).

### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la clôture est ajourée.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

### **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

### **Restauration de bâtiments existants**

- *Règles générales*

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitations (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...). Toute extension de bâtiment ne doit pas dénaturer l'architecture de la construction d'origine.

- *Percements*

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteur d'assises, linteaux, moulurations ...).

- *Façades*

Les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. L'enduit et la peinture sont interdits sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent de préférence être remplacées par des pierres et briques de même nature et de même dureté en respectant la finition de l'appareillage d'origine.

Les modénatures (corniches, moulures) doivent être mises en valeur.

Les ravalements doivent mettre en valeur les reliefs et traitements de façade d'origine.

Toute fermeture de loggias ou de balcon doit être réalisée en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la façade et de façon homogène.

- *Toitures*

Pour la réfection de toiture, le matériau de toiture doit être en harmonie avec le bâtiment existant. Toutefois, d'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc-terrasse) lorsque leur emploi est lié à la qualité architecturale ou au style d'origine de la construction.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées doit respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels. En cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux peuvent être employés.

### **Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

### **Les façades commerciales**

Les façades des locaux commerciaux ou devantures commerciales doivent assurer l'harmonie avec l'environnement bâti et valoriser l'activité commerciale signalée.

Les créations ou modifications de façades ou devantures commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit respecter les alignements horizontaux et verticaux de l'immeuble.
- Le traitement de la devanture et des enseignes doit respecter les lignes de composition de la façade : emplacements des baies, portes d'entrée, porches, piliers, arcades, tous motifs décoratifs...
- Que l'activité occupe un seul ou deux niveaux, devanture et emplacement des enseignes doivent être traités au plus près du volume commercial, sans déborder sur les étages d'habitation.
- Seuls les matériaux de qualité durable, ni réfléchissants, ni brillants, et qui peuvent être régulièrement entretenus sont préconisés (bois peint, tôle laquée, etc ...). Les pastiches de ces matériaux sont fortement déconseillés. Pour les devantures en feuillure, le principe à retenir pour le traitement des parties pleines est le

- Il est essentiel d'harmoniser les couleurs avec celles de la façade de l'immeuble. Les couleurs criardes sont à éviter.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

## 12.1 – Normes de stationnement pour les constructions

| Destination  | Stationnement automobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      | Stationnement deux roues                                                                                                                                              |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | Zone UAa/UAb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zones UAcg                                                                                           |                                                                                                                                                                       |
| Habitation : | <p>1 place par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place d'accès direct par logement.</p> <p>Aucune place pour les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>Norme plafond conseillée : 1,5 place par logement.</p> <p>Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, 1 place pour 2 logements.</p> <p><u>Dans le secteur plan masse avenue Stalingrad :</u></p> <p>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place</p> | <p>au minimum 2 places pour 3 logements.</p> <p>Norme plafond conseillée : 1 place par logement.</p> | <p>Pour les programmes de plus de 2 logements :</p> <p>1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements.</p> <p>1 emplacement 2 roues non motorisés par logement.</p> |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | d'accès direct pour 2 logements.<br><br>Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, 1 place pour 3 logements.                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                        |
| Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale...) | 1 place pour 5 chambres,                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 place pour 15 chambres,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres<br>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 2 chambres                                 |
| Foyer personnes âgées                                  | une place pour 5 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                        |
| Commerce et de activités services                      | Pour une surface de plancher inférieure à 300 m <sup>2</sup> , aucune place de stationnement<br><br>Au-delà d'une surface de plancher de 300 m <sup>2</sup> , 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> à partir du seuil de 300m <sup>2</sup> et une aire de livraison doit être prévue                            | Pour une surface de plancher inférieure à 400 m <sup>2</sup> , aucune place de stationnement<br><br>Au-delà d'une surface de plancher de 400 m <sup>2</sup> , 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> à partir du seuil de 400m <sup>2</sup> .<br><br>Dans ce secteur, les aires de livraisons pourront être mutualisées. | Pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP :<br><br>1 emplacement deux roue non motorisée par tranche de 200 <sup>2</sup> |
| Hébergement hôtelier                                   | 1 place pour 3 chambres.<br><br>Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres, sur l'unité foncière (sauf en secteur de plan masse avenue Stalingrad, où le lieu d'implantation est libre)<br><br>Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière. | 1 place pour 3 chambres.<br><br>Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres.<br><br>Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.                                                                                                                                          |                                                                                                                                        |

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bureaux                                                                                | 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><br>Cette norme ne peut être dépassée<br><br>Pour les programmes supérieurs à 1000m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue. Sur l'unité foncière. | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec un maximum d'1 place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Pour les programmes supérieurs à 1000m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue. sur l'unité foncière | 1 emplacement deux-roues motorisés pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 emplacement deux roues non motorisés pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                       |
| Activités ou commerces liées à l'automobile                                            | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 20 places par établissement.                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 emplacement deux-roues motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Artisanat ou industrie:                                                                | 1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><br>Pour les programmes supérieurs à 300m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue.                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues motorisés est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.   |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.5 m <sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo<br>Emplacement deux roues non motorisés :<br>Pour les établissements scolaires<br>-<br>Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves<br>- Collèges et lycée :<br>1 place pour 10 élèves<br><br>Pour les autres CINASPIC :<br>-1 place minimum pour 10 employés |
| Hôpital ou clinique                                                                    | Une place de stationnement pour cinq lits                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Extension : le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Division : en cas de division de terrain, la construction conservée doit respecter la règle de stationnement.

Changement de destination :

Changement de destination des commerces en artisanat de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher : les changements de destination sans création de surface ne nécessitent pas de place de stationnement.

Tout autre changement de destination doit se référer à la norme ci-dessus.

Réhabilitations de bâtiment sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume de bâti existant.

## 12.3 – Modalités de réalisation

Modalités de réalisation des places :

Les places de stationnement doivent être couvertes et réalisées dans la structure du bâtiment.

Pour les programmes de plus de 2 logements et constructions à destination autre que l'habitat, un emplacement automobile présente une surface de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

Modalités de réalisation des rampes :

Au-delà de vingt places, une rampe double est obligatoire.

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique doivent présenter une pente maximale de 5%.

### Restitution des places

La suppression de toute place de stationnement exigible au titre de la règle de stationnement doit être restituée.

## 12.4 –réalisation d'aires de stationnement en auto-partage

Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

## **Article UA.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13.1. – Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès automobile et piéton, places et aires de stationnement en surface engazonnées ou non. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux.

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

### **13.2. – Dans les secteurs UAa et UAb**

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 50% de la superficie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale de construction définie à l'article 7.

Ce coefficient peut être diminué au maximum de moitié en cas de réalisation de toiture-terrasse végétalisée. Cette diminution doit correspondre à une compensation de trois m<sup>2</sup> pour un m<sup>2</sup> de surface d'emprise bâtie.

La moitié des espaces plantés doit être traitée en pleine terre.

Un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espace libre.

En cas de retrait par rapport à la voie, la moitié de la surface sera traitée en espace planté.

Visible depuis la voie publique, un arbre de haute tige de grand développement en complément du ratio ci-dessus sera implanté dans la bande de retrait si son épaisseur le permet.

### **13.3 – Dans le secteur UAcg**

La moitié des espaces laissés libres doit être traitée en espace planté.

### **13.4 – Dans le secteur de plan masse avenue de Stalingrad**

Les surfaces plantées représentent au minimum 40% de la surface du secteur de plan masse intercommunal.

Lorsque ces espaces sont réalisés sur dalle, il est exigé une profondeur de terre de 80cm minimum.

La pleine terre doit représenter au minimum 30% de la surface du secteur de plan masse intercommunal.

70% minimum des surfaces en toitures devront être végétalisées avec 25cm d'épaisseur de terre minimum.

Un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espace de pleine terre.

### 13.5 – Traitement des espaces plantés

Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Lorsque ces espaces sont réalisés sur dalle hors toitures végétalisées inaccessibles, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre minimum.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toiture-terrasse, espaces de circulation, aires de stationnement..., le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L 151-19 et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

### 13.6 – Dispositions particulières

Peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics
- Les constructions sur l'îlot compris entre la rue Saint Denis, la rue des Tilleuls, la rue du Bournard et le viaduc SNCF.
- Les constructions à destination de commerce ayant une surface de plancher supérieure à 3000 m<sup>2</sup>.

### 13.7 – Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

Les ensembles paysagers localisés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature.

Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :

Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée sur la même unité foncière par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes sur le terrain.

Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :

Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

En outre, dans le secteur UAa, les venelles, les cours et les jardins structurant la composition urbaine des îlots ont été identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

A ce titre :

- les venelles doivent être préservées dans leur tracé et leur fonction ;
- les cours doivent être conservées dans leur emprise et tout aménagement doit contribuer à les mettre en valeur d'un point de vue esthétique et renforcer leur fonction ;
- les jardins à préserver doivent conserver leur caractère à dominante végétale.

## **Article UA.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

### **14.1 – Dans les secteurs UAa et UAb**

Le COS n'est pas réglementé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

### **14.2 – Dans le secteur UAcg**

La surface de plancher maximale autorisée est de 58 000 m<sup>2</sup>.

## Secteur de plan masse des Quatre Chemins.



## LÉGENDE

-  Ligne d'implantation
-  Création d'une placette en coeur de quartier
-  H façade max en limite de zone UD = 8 m
-  Marge de recul
-  Percée visuelle au dessus de R+1
-  Triangle imposé pour la création de la percée visuelle au dessus de R+1
-  H façade max = 8 m, RDC Commercial
-  H façade max = 15 m
-  H facade max=18 m
-  H façade max= 21 m
-  Ponctuation haute avec H plafond max = 24 m
-  H façade max = 27 m
-  H façade max = 30 m
-  Ponctuation haute, H plafond max = 36 m
-  Limite du plan masse



## Légende du secteur de plan masse avenue de Stalingrad

|                                                                                   |                                                               |                                                                                   |                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre du secteur de plan masse & limite phase 1 / phase 2 |  | Percée visuelle sur les 2 derniers étages minimum                                                                                                                   |  | Front bâti R+5 maximum (20m)                                  |
|  | ZONE 1 d'implantation des constructions                       |  | Percée visuelle au RDC de 4m de hauteur minimum                                                                                                                     |  | dispositif de protection acoustique de toute hauteur          |
|  | ZONE 2 d'implantation des constructions                       |  | Voie de 8m de largeur minimum                                                                                                                                       |  | façade ne comportant pas d'ouvertures sauf jour de souffrance |
|  | ZONE 3 non constructible                                      |  | Hauteur maximale en mètre et en nombre de niveau.<br>Ce maximum ne peut être atteint que sur 50% de l'emprise bâtie développée à l'échelle du secteur de plan masse |  | Alignement d'arbre remarquable au titre du PLU (L151-19)      |

## Zone UApp

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

Les périmètres des différents ilots sont reportés sur le plan de zonage.

Les informations graphiques de l'ilot C spécifiques figurent sur le plan annexé au présent règlement.

Le lexique est une annexe au règlement.

### **Article UApp.1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules, à l'exception des dépôts couverts de véhicules accidentés de moins de 200 m<sup>2</sup> liés au fonctionnement des ateliers d'entretiens et de réparation des véhicules automobiles.
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qui ne sont pas liées et nécessaires à la vie des quartiers.
6. L'industrie.
7. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### **Article UApp.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination artisanale, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants ou existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Les commerces liés à l'automobile tels que vente ou location de véhicules, concession doivent être localisés dans une construction

destinée majoritairement à l'habitat ou à une activité non liée à l'automobile.

## **Article UApp.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 – Règle générale**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès nécessaire aux parkings collectifs des immeubles à édifier ne sera toléré à moins de 15 mètres du carrefour de l'avenue Barbusse et de la rue Aristide Briand ainsi que du carrefour de l'avenue Barbusse et de la rue de l'Industrie, à partir du point d'insertion des alignements des voies sus mentionnées.

## **Article UApp.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 – Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

## 4.2.2 – Eaux pluviales

### Quantitativement

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### Qualitativement

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

## 4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activité ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé conformément aux normes qui suivent :

- Pour les habitations collectives :

Verre-capacité de stockage : 5,6 litres par habitant – volume des bacs : 240 litres maximum

Déchets propres et secs – capacité de stockage : 18,2 litres par habitant – volumes des bacs : 330 litres maximum

Ordures ménagères – capacité de stockage : 28 litres par habitant – volume des bacs : 750 litres maximum

- Pour les commerces :

Capacité de stockage : 330 litres

Volume des bacs : 330 litres

- Encombrement au sol :

Bacs à 2 roues (120, 240 et 330 litres) : 0,6 m<sup>2</sup>

Bacs à 4 roues (500,660 et 750 litres) : 1,3 m<sup>2</sup>

Passage de 4 m<sup>2</sup>

#### **4.5 – Réseaux divers**

Tous les bâtiments doivent être équipés en vue d'assurer leur raccordement au réseau suivant les modalités en vigueur.

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades des bâtiments à l'alignement.

### **Article UApp.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **Article UApp.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées par rapport à l'alignement conformément aux indications figurant sur le document graphique.

Lorsqu'aucune indication ne figure au document graphique, les bâtiments pourront être implantés à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 m.

Pour les constructions devant être implantées à l'alignement, des retraits partiels sont autorisés, à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons urbanistiques ou architecturales. Un reculement pour toute la façade d'un mètre maximum sera toléré si celui-ci permet de dégager une surface supplémentaire de trottoir.

### **Article UApp.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1 – Par rapport aux limites joignant l'alignement des voies publiques :**

Les constructions sont autorisées en limite, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

#### **7.2 – Par rapport aux limites ne joignant pas l'alignement :**

- Ilots A et B : les constructions sont autorisées en limite, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

- Ilots C et D : Les constructions sont autorisées en limite, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et que leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres.

### **7.3 – Si les constructions sont implantées en retrait des limites, elles doivent respecter les règles suivantes :**

- La distance à la limite comptée perpendiculairement en tout point de chaque élément de façade comportant des baies principales devra au moins être égale à 6 mètres.
- Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite, la distance mesurée au milieu de chaque élément de façade comportant des baies principales devra être au moins égale à 6 mètres.
- La distance mesurée au milieu de chaque élément de façade ne comportant pas des baies principales devra être au moins égale à 3 mètres.

### **7.4 –**

Les éléments de façade comportant des baies principales peuvent être implantés à des distances moindres que celle définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. Dans ce cas l'assiette de la cour commune pourra être partagée par un mur bahut n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'une grille à claire voie, la hauteur totale de cette clôture ne pouvant excéder 2,50m. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **Article UApp.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition, qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à :

- 6 mètres, si un des éléments de façade au moins comporte des baies principales,
- 3 mètres, si les éléments de façade ne comportent pas de baies principales.

Les saillies en façade sont autorisées.

## **Article UApp.9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **Article UApp.10 – Hauteur maximale des constructions**

Sauf dans l'îlot C et dans les sous-îlots D2 et D3, les constructions ne pourront dépasser une hauteur de 25 mètres mesurée à partir du sol naturel et avoir un gabarit supérieur à R+7.

Les immeubles de bureaux des îlots A et B, devront respecter un épannelage entre R + 5 et R + 7.

Dans l'îlot C, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle indiquée sur le document graphique figurant sur le « plan des hauteurs ».

Dans les sous-îlots D2 et D3, les constructions ne pourront dépasser une hauteur de 12 mètres.

N'est pas comptée, en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit, des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 mètres, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à la hauteur sauf si elles s'inscrivent dans un parti architectural et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

Nota : Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

## **Article UApp.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parois externes des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures doivent préserver le même aspect que celles des constructions du secteur.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2,20 m, ni comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80m (1,00 m si le mur reçoit un coffret de concessionnaire). Les parties pleines de clôture sur les autres limites de propriété ne doivent pas dépasser 2,60 m au-dessus du sol naturel.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées, si elles ne dépassent pas 0,8 m et si elles se situent à une hauteur minimale de 3,50 m.

Réseaux divers :

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement

## **Article UApp.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1 – Normes**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après :

#### Dimension des places :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,40 m
- Dégagement : 5,00 m

La longueur des places pourra être ramenée à 4,50 m si le dégagement est élargi à 6 m.

### Rampe d'accès au 1<sup>er</sup> sous-sol à partir de la voie publique :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens jusqu'à 30 voitures : 3,50 m
- Double sens au-delà de 30 voitures : 5,50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf en cas d'impossibilité technique. Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5m. Leur rayon de courbure extérieur devra être supérieur d'au moins 3,50 m au rayon intérieur pour une rampe à sens unique et 6 m pour une rampe à double sens.

## **12.2 –Surface de stationnement**

- Habitation :

Il devra être réalisé en moyenne sur l'ensemble de la zone 1,5 place de stationnement par logement respectant les conditions suivantes.

Pour les logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat : 1 place maximum par logement.

- Pour les autres logements :
  - 1 à 4 pièces 1,5 pl / logement minimum
  - 5-6 pièces 2 pl / logement minimum
- Activités : 40% de la surface de plancher minimum
- commerces : 50 % de la surface de plancher minimum

Pour les bureaux

**véhicules motorisés (automobile et deux roues)**

Sur les unités foncières comprises tout ou en partie dans le périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.

Sur les unités foncières exclues totalement du périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée

### **Stationnement vélo**

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 emplacement deux roues non motorisée par tranche de 200 m<sup>2</sup>

**Stationnement vélo :**

Pour les établissements scolaires

- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves
- Collèges et lycée :  
1 place pour 10 élèves

Pour les autres CINASPIC :  
-1 place minimum pour 10 employés

### 12.3

Les projets de construction doivent prévoir le remplacement des boxes existants au 108 avenue Henri Barbusse par un nombre équivalent de places de stationnement.

## **Article UApp.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

13.1 10% au moins de l'unité foncière devra être traité en espace planté.

13.2 Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan comportant le relevé des plantations existantes, à abattre ou à créer.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

## Article UApp.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pour l'ensemble de la ZAC, les droits à construire globaux sont fixé à :

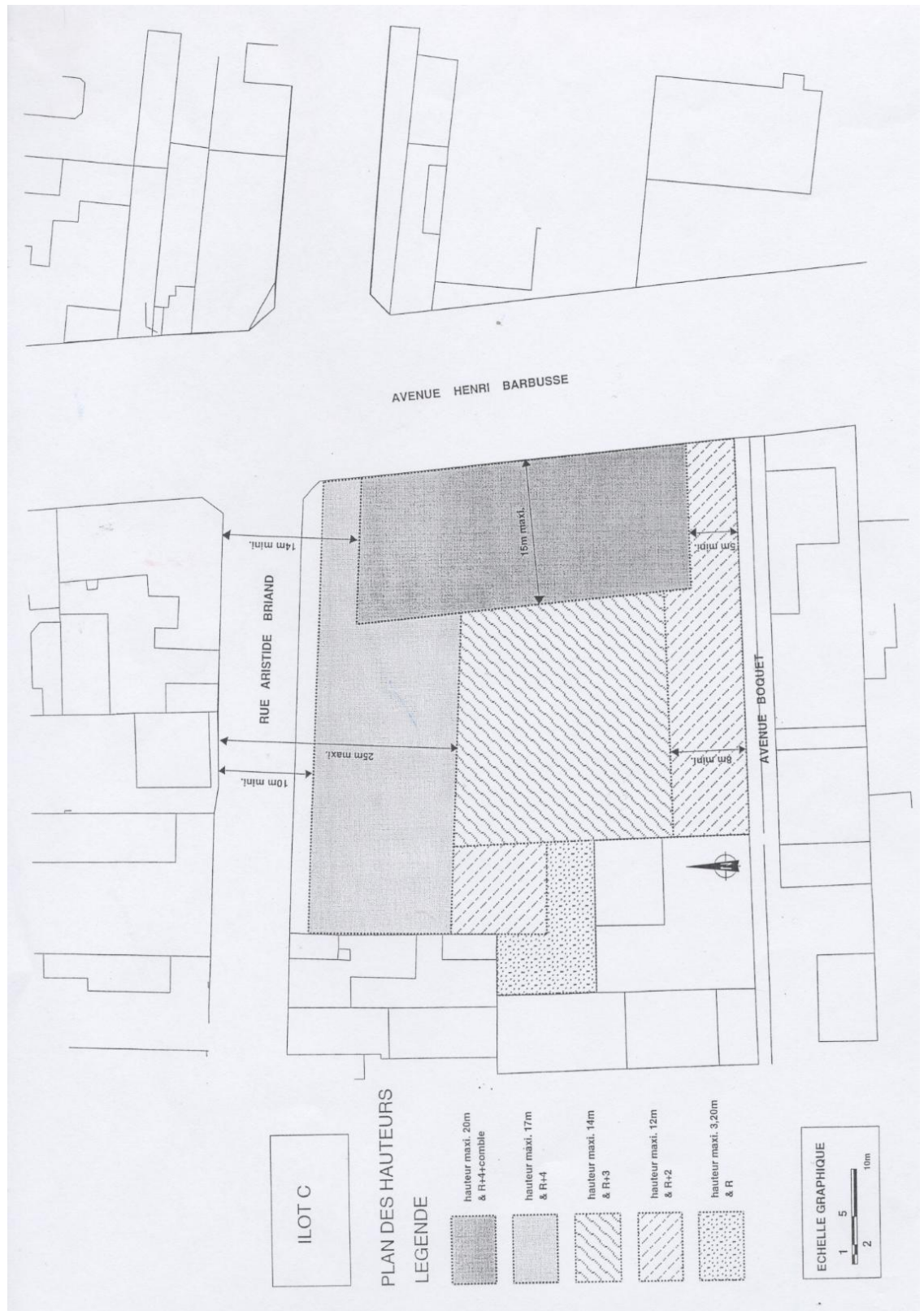
**40 620 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher se répartissant ainsi qu'il suit :

|                                                       |                                                 |        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------|
| <b>- Ilot A</b> - droit à construire total sur l'îlot |                                                 | 14 600 |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
| dont :                                                | - bureaux                                       | 9 000  |
| m <sup>2</sup> maximum                                |                                                 |        |
|                                                       | - commerces et locaux professionnels            | 600    |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
| <b>- Ilot B</b> - droit à construire total sur l'îlot |                                                 | 5 000  |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
| dont :                                                | - bureaux                                       | 2 000  |
| m <sup>2</sup> maximum                                |                                                 |        |
|                                                       | - commerces et locaux professionnels            | 1 000  |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
| <b>- Ilot C</b>                                       |                                                 | 4 500  |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
|                                                       | - logements                                     |        |
|                                                       | - activités, commerces et locaux professionnels | 2 100  |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
| <b>- Ilot D</b>                                       |                                                 |        |
| <b>Sous îlot D1</b>                                   |                                                 | 5 800  |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
|                                                       | - logements                                     |        |
|                                                       | - activités, commerces et locaux professionnels | 1 750  |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
| <b>Sous îlot D2</b>                                   |                                                 | 6 500  |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
| <b>Sous îlot D3</b>                                   |                                                 | 370    |
| m <sup>2</sup>                                        |                                                 |        |
|                                                       |                                                 |        |

Les droits à construire pour les bureaux sur l'ensemble de la ZAC sont fixés à 9 000m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

20% des logements à réaliser dans le cadre de la surface de plancher autorisée sur l'îlot C devra correspondre à des logements locatifs aidés.

### **Ilôt C Plan des Hauteurs.**



## Zone UB

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

Le lexique est une annexe au règlement.

### **Article UB.1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qui ne sont pas liées et nécessaires à la vie des quartiers,.
6. L'industrie.
7. Les constructions à usage de commerce au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
8. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### **Article UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination artisanale, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants, ou existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Les commerces liés à l'automobile tels que vente ou location de véhicules, concession doivent être localisés dans une construction destinée majoritairement à l'habitat ou à une activité non liée à l'automobile.

- 4 Pour toutes constructions ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière

## **Article UB.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### **Pour les voies nouvelles**

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres, les voies en impasse sont interdites.

En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction lorsque celles-ci sont définies dans une orientation d'aménagement.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 – Règle générale**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis une voie publique sur un terrain est limité à un par tranche entamée de 30 mètres à l'alignement.

### 3.2.2 – Dimensions

Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large, elle ne peut être inférieure à 4 mètres pour accéder à un terrain supportant des constructions destinées majoritairement à une destination autre que l'habitation.

## Article UB.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### 4.2.1 – Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### 4.2.2 – Eaux pluviales

##### Quantitativement

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

### **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination autre qu'habitation ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres en distance réelle piéton d'une borne d'apport volontaire.

### **4.4 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain. Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades des constructions implantées à l'alignement.

## **Article UB.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, parking public, ...),
- des voies privées ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons) .

### **6.2 – Règle générale**

#### **6.2.1 – Dans la zone UB située autour de la rue Gabriel Péri**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. Celui-ci exception faite des saillies ne peut être inférieur à 5 mètres, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique telle que définie à l'article 6.1.

Ce retrait doit être libre de toute occupation, aménagement de voirie ou de rampe en surface. Seul un aménagement d'accès, piéton ou auto, à la construction est autorisé.

Aucune construction en infrastructure n'est autorisée dans la bande de retrait.

#### **6.2.2 – Dans la zone UB située autour de l'avenue Henri Barbusse**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Celui-ci exception faite des saillies, ne peut être inférieur à 2 mètres, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie.

#### **6.2.3 – Gestion des saillies**

### **6.3 – Gestion des saillies**

Dans la bande de retrait, les saillies telles que perrons, balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 2.50 mètres, sont autorisées

.

Les perrons, escaliers d'accès, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.

### **6.3 – Linéaire de façade**

Les façades des constructions sur rue doivent présenter un linéaire continu maximal de 20 mètres d'un seul tenant. Est considéré comme rupture de linéaire de façade tout espace libre de construction d'au moins 15 mètres de profondeur et 6 mètres de large.

### **6.4 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans

les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine

1. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50 mètre ;
2. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
3. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## **Article UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 – Règles d'implantation dans la zone UB située de part et d'autre de la rue Gabriel Péri**

#### **7.1.1 – Dans la bande de constructibilité principale de 26 mètres à compter de l'alignement.**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

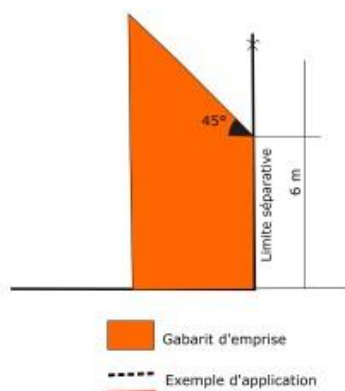
- en retrait de toutes les limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres ou 6 mètres quand la limite séparative est une limite de zone UD ou UE.

#### **7.1.2 – Règles d'implantation hors de la bande de constructibilité principale**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- ou sur une limite séparative au plus, si elles réunissent les conditions suivantes :
  - s'implanter sur un terrain d'une largeur inférieure à 20 mètres, au droit de la construction
  - ne pas présenter une hauteur mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère supérieure à 6 mètres, la toiture de la construction en limite séparative devra s'inscrire dans un gabarit à 45° depuis le point maximal autorisé,

## PLU gabarit limite séparative



- ne pas développer une superficie d'héberge supérieure à 70 m<sup>2</sup> sur chaque pignon ou héberge en limite séparative. Si un mur plein pré-existe sur la limite séparative, il n'est compté que pour la partie située au droit de la construction étant précisé que le soubassement des bâtiments ne peut être commun à chaque pignon. La part de construction rehaussée nécessaire pour répondre aux prescriptions du PPRI n'est pas comptée dans l'héberge.
  - Le linéaire de la construction implantée en limite séparative est au plus égal à 50% de la périmétrie du terrain.
- ou en retrait des limites séparatives, selon la règle définie en article 7.3 ci-dessous.
  - Les façades sur limite(s) séparative(s) devront être aveugles ou ne comporter que des jours de souffrance.

## 7.2 – Règles d'implantation dans la zone UB située de part et d'autre de l'Avenue Henri Barbusse

### 7.2.1 Dans la bande de constructibilité principale de 16 mètres à compter de l'alignement

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait selon la règle définie en article 7.3 ci-dessous.

Toutefois, sur les terrains ayant une largeur supérieure à 20 mètres, mesurés au droit de la construction, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative au plus,
- soit sur deux limites s'il s'agit de plusieurs constructions distinctes.

Dans ce cas, l'espace libre entre les constructions doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur au moins égale à 15 mètres ou à celle du terrain. (cf. article 7.4)

Les façades sur limite(s) séparative(s) devront être aveugles ou ne comporter que des jours de souffrance.

## 7.2.2 – Règles d’implantation hors de la bande de constructibilité principale

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- au plus sur une limite séparative, si elles présentent une hauteur inférieure à 6 mètres.
- en retrait des limites séparatives, selon la règle définie en article 7.3 ci-dessous.

Les façades sur limites séparatives devront être aveugles ou ne comporter que des jours de souffrance.

## 7.3 – Règles de retrait

### Pour les parties de construction comportant des baies principales

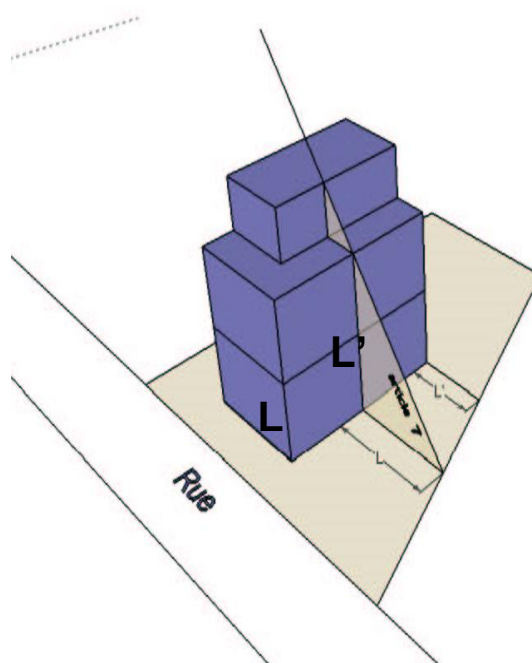
Au droit des baies principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu’à l’égout de toit ou l’acrotère, avec un minimum de 6 mètres ( $L = H \geq 6m$ ).

### Pour les parties de construction ne comportant pas de baies principales

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu’à l’égout de toit ou l’acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 m$ ).

### Pour les constructions non parallèles aux limites séparatives

Le retrait  $L$ , tel qu’il est prévu à l’alinéa précédent, est calculé au milieu de la façade, cependant la distance minimale de la construction à la limite séparative,  $L'$ , doit être au moins égale aux trois quarts de la distance  $L$ . ( $L' \geq \frac{3}{4} L$ ).



Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

## 7.4 - Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.
2. Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, pour habiller un pignon mitoyen sans en dépasser les héberges.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 1,90 mètre.
4. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
5. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;

## Article UB.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait au moins égal à 6 mètres quand l'une des parties de construction en vis-à-vis comporte des baies principales.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres quand les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

### 8.2 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être autorisée dans les cas suivants :

1. L'agrandissement horizontal des constructions existantes implantées différemment de la règle : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, elle ne peut excéder la longueur de la façade initiale ;
2. La surélévation d'un niveau d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la distance minimale entre constructions est de 1 mètre.

## **Article UB.9 – Emprise au sol des constructions**

### **9.1 – Règle générale**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à 50%, sauf dispositions particulières exposées ci-après.

### **9.2 – Dispositions particulières**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics
- Pour une occupation majoritaire du rez-de-chaussée par un commerçant et/ou un artisan, le coefficient maximum d'emprise au sol est porté à 60%
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou plus, le coefficient d'emprise au sol est porté à 60%.

## **Article UB.10 – Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 – Règle de gabarit et modalités de calcul**

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur plafond.

Les constructions ou parties de constructions implantées à l'intérieur de la bande de constructibilité principale doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan oblique à 45° dont le point d'attache se situe au niveau du sol de la voie depuis l'alignement opposé.

#### **La hauteur de la façade**

La hauteur maximale de la façade est fixée à :

- 15 mètres dans la bande de constructibilité principale définie en article 7.
- 9 mètres au-delà de la bande de constructibilité principale définie en article 7.

A l'angle de deux voies, la hauteur des façades la plus importante peut se retourner sur la voie la plus étroite, sur une longueur de 12 mètres.

#### **Le couronnement**

Le couronnement de la construction est le volume bâti entre la hauteur des façades et la hauteur plafond. La surface de plancher du ou des niveaux de couronnement ne peut représenter plus de 80% de la surface de plancher de l'étage courant.



Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

### **Toiture et couronnement**

Les toitures et couronnement doivent être traités comme une cinquième façade.

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions contiguës.

Les ouvrages autorisés au-delà de la hauteur plafond fixée à l'article 10 doivent :

- être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.
- abriter uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

Dans le cas d'une toiture à pente, les éléments techniques doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les toitures terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération d'eau de pluie.

### **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

### **Les volets roulants**

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

### **Gestion des saillies**

Les saillies sur domaine public sont autorisées sous réserve de compatibilité avec le règlement du gestionnaire de voirie et sous réserve qu'elles se situent à plus de 5 mètres du niveau du sol de l'espace public et qu'elles soient saillantes au maximum de 0,80 mètre.

### **Clôtures**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux

doivent être soit encadrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôture anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.

Les clôtures situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

### **Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la hauteur peut atteindre 3 mètres.

Le soubassement ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur mais doit comprendre une partie maçonnée de 20 centimètres de hauteur au minimum.

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait définie en article 6.

Les clôtures doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes,...).

### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la clôture est ajourée.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

## **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade.

La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement

### **Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

### **Les façades commerciales**

Les façades des locaux commerciaux ou devantures commerciales doivent assurer l'harmonie avec l'environnement bâti et valoriser l'activité commerciale signalée.

Les créations ou modifications de façades ou devantures commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit respecter les alignements horizontaux et verticaux de l'immeuble.
- Le traitement de la devanture et des enseignes doit respecter les lignes de composition de la façade : emplacements des baies, portes d'entrée, porches, piliers, arcades, tous motifs décoratifs...
- Que l'activité occupe un seul ou deux niveaux, devanture et emplacement des enseignes doivent être traités au plus près du volume commercial, sans déborder sur les étages d'habitation.
- Seuls les matériaux de qualité durable, ni réfléchissants, ni brillants, et qui peuvent être régulièrement entretenus sont préconisés (bois peint, tôle laquée, etc...). Les pastiches de ces matériaux sont fortement déconseillés. Pour les devantures en feuillure, le principe à retenir pour le traitement des parties pleines est le prolongement des matériaux utilisés pour le reste de la façade. Pour les devantures en applique, un matériau simple comme le bois permet d'entretenir et de conserver la devanture durant de nombreuses décennies.
- Il est essentiel d'harmoniser les couleurs avec celles de la façade de l'immeuble. Les couleurs criardes sont à éviter.

## **Article UB.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.



|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | <p>place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur les unités foncières exclues totalement du périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.</li> </ul> <p>Pour les programmes supérieurs à 1000m<sup>2</sup>, une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Activités ou commerces liées à l'automobile                                                | Une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de 20 places par établissement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>1 emplacement deux roues motorisés pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 emplacement deux roues non motorisés pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>                                                                                                                                                                                                              |
| Artisanat                                                                                  | <p>Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les programmes supérieurs à 300m<sup>2</sup>, une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues motorisés est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.                                                                                                                                                                                                                                              | <p>1.5 m<sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo</p> <p>Pour les établissements scolaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves</li> <li>- Collèges et lycée : 1 place pour 10 élèves</li> </ul> <p>Pour les autres CINASPIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum pour 10 employés</li> </ul> |
| Hôpital ou clinique                                                                        | 1 place pour 3 lits.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Extension : le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Division : en cas de division de terrain, la construction conservée doit respecter la règle de stationnement.

Changement de destination :

Changement de destination des locaux commerciaux et/ou artisanaux de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher : les changements de destination sans création de surface ne nécessitent pas de place de stationnement.

Tout autre changement de destination doit se référer à la norme ci-dessus.

Réhabilitations de bâtiment sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume de bâti existant.

### **12.3 – Modalités de réalisation**

Modalités de réalisation des places :

Pour tout programme nécessitant plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être prévues en ouvrage.

Pour les programmes de plus de 2 logements et les constructions à destination autre que l'habitation, un emplacement automobile présente une surface de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Modalités de réalisation des rampes Au-delà de vingt places, une rampe double est obligatoire.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

Modalités de réalisation des rampes :

Les rampes doivent être intégrées dans le volume de la construction. Les cinq derniers mètres avant le débouché sur la voie doivent présenter une pente maximale de 5%.

### **12.4 –Restitution des places**

La suppression de toute place de stationnement existante doit être restituée.

### **12.5 –réalisation d'aires de stationnement en auto-partage**

Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

## **Article UB.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13.1 – Définitions**

Les espaces libres correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès auto et piéton, places et aires de stationnement en surface engazonnées ou non. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux.

### **13.2 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 40 % de la surface de l'unité foncière. Ce pourcentage est ramené à 30 % pour les unités foncières situées à l'angle de 2 voies.

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

La bande de retrait le long de la voie sera traitée en espace vert. Visible depuis la voie publique, un arbre de haute tige de grand développement en complément du ratio ci-dessus sera implanté dans la bande de retrait quand la largeur de la parcelle l'autorise.

Les trois quarts des espaces plantés doivent être traités en pleine terre.

Un arbre de haute tige est planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

### **13.3 – Traitement des espaces plantés**

Le traitement des espaces plantés comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Lorsque des espaces plantés sont réalisés sur dalle, hors toitures végétalisées inaccessibles, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre minimum.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toiture-terrasse, espaces de circulation, aires de stationnement...), le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L 151-19 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de développement équivalent.

### 13.4 – Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

### 13.5 – Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

Les ensembles paysagers localisés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature :

- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :  
Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes sur le terrain.
- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :  
Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

## Article UB.14 – Coefficient d'Occupation des sols (COS)

Le COS n'est pas réglementé

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## Zone UC

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

La zone UC est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur UCa regroupe les ensembles d'habitations collectives des Fossés-Jean édifiés sur de vastes propriétés publiques dont seuls les terrains correspondant au tour d'échelle sont liés à la propriété du bâtiment et deux îlots du centre-ville,
- le secteur UCb concerne les programmes résidentiels implantés généralement sur des vastes propriétés.
- le secteur UCc regroupe les résidences d'habitations collectives situées dans le tissu pavillonnaire et disséminées d'est en ouest et au nord de la Commune,
- le secteur UCe concerne la réalisation du projet sis 32-34, avenue de l'Europe,

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UC.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1.1 – Dispositions applicables sur toute la zone UC

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, véhicules.
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qui ne sont pas liées ni nécessaires à la vie des quartiers,
6. Dans le secteur UCc, l'industrie est interdite.
7. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

#### 1.2 – Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation.

Zone d'interdiction stricte :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques

Zone d'interdiction :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

## **Article UC.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 – Dispositions applicables sur toute la zone UC**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination artisanale ou industrielle, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants ou existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe).
4. Pour toutes constructions ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

### **2.2 – Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation.**

Zone d'interdiction stricte :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques

Zone d'interdiction :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,

d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

**Zone de restriction :**

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

Périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de suppression :

Les constructions doivent être adaptées à l'effet de suppression.

A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

## **Article UC.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### **Pour les voies nouvelles**

Les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction lorsque celles-ci sont définies dans une orientation d'aménagement.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 – Règle générale**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre et la localisation des accès des véhicules doivent être choisis, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un par tranche entamée de 30 mètres à l'alignement.

### **3.2.2 – Dimensions**

Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large.

## **Article UC.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un déboureur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

### **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination autres qu'habitation, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres en distance réelle piéton d'une borne d'apport volontaire.

### **4.4 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...) doivent être installées en souterrain.

## **Article UC.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article UC.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées

- le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, parking public, ...)
- des voies privées présentant une largeur minimale de 8 m et ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons)

### **6.2 – Règle générale**

#### **6.2.1 – Dans les secteurs UCa**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. Cette obligation ne fait pas obstacle à des décrochés ou retraits ponctuels de façades.

Le retrait, exception faite des saillies, ne peut être inférieur à 5 mètres, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique telle que définie en article 6.1.

Sur l'avenue de Stalingrad, les constructions seront implantées à une distance minimale de 26,00 mètres par rapport à l'alignement opposé. A l'angle de deux voies existantes ou projetées, ces constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait sur une longueur de 20 mètres. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

#### **6.2.2 – Dans le secteur UCb et UCc**

Sauf indications contraires portées aux dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. Cette obligation ne fait pas obstacle à des décrochés ou retraits ponctuels de façades.

Le retrait, exception faite des saillies, ne peut être inférieur à 3 mètres, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique telle que définie en article 6.1.

Si l'unité foncière possède une limite parcellaire joignant l'alignement commune avec une zone UD ou UE, l'implantation des constructions est obligatoirement en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique telle que définie en article 6.1.

Sur l'avenue de Stalingrad, les constructions qui sont majoritairement occupées en rez-de-chaussée par un commerce et/ou un local artisanal pourront être implantées à l'alignement. A l'angle de deux voies existantes ou projetées, ces constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait sur une longueur de 20 mètres.

#### **6.2.3 – Dans le secteur UCe**

Les constructions doivent être implantées à l'aplomb de la limite des emprises maximales constructibles ou à l'intérieur des emprises maximales constructibles délimitées au plan des implantations de la zone UCe.

## 6.2.4 - Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que perrons, balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 2.50 mètres, sont autorisées

Les perrons, escaliers d'accès, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètres.

## 6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.
2. Pour les constructions existantes avant approbation du PLU implantées différemment de la règle, leur surélévation est autorisée à l'aplomb sur un niveau et dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;

## Article UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Règles d'implantation

#### 7.1.1 – Règle générale

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- en limite séparative, la façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance,
- en retrait des limites séparatives, selon la règle définie en article 7.2 ci-dessous.

#### 7.1.2 – Règle en limite des zones UD et UE

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- en limite séparative dès lors que leur hauteur plafond est au plus égale à 6 mètres,
- en limite séparative, en accroche d'un pignon mitoyen supérieur à 6 mètres, sans pouvoir en dépasser les héberges.
- en retrait de la limite séparative, dans ce cas, les dispositions prévues aux paragraphes ci-après doivent être respectées.

Dans les deux premiers cas, la façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance.

### 7.1.3 – Dans le secteur UCe.

Les constructions doivent être implantées à l'aplomb de la limite des emprises maximales constructibles ou à l'intérieur des emprises maximales constructibles délimitées au plan des implantations de la zone UCe et selon la règle définie en article 7.2 ci-dessous.

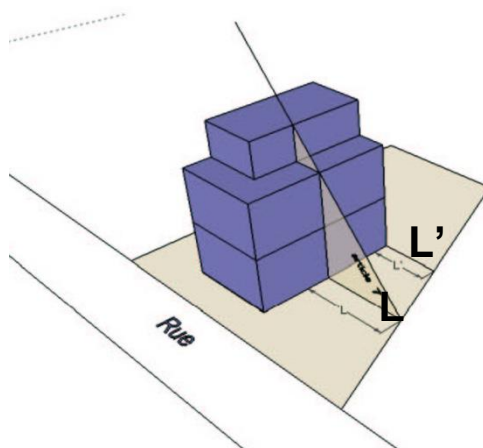
## 7.2 – Modalités de calcul des retraits

### Règle de retrait

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres ( $L \geq H/2 \geq 6m$ ).

### Pour les constructions non parallèles aux limites séparatives

Le retrait  $L$ , tel qu'il est prévu à l'alinéa précédent, est calculé au milieu de l'élément de façade, cependant la distance minimale de la construction à la limite séparative,  $L'$ , doit être au moins égale aux trois quarts de la distance  $L$ . ( $L' \geq \frac{3}{4} L$ ).



Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

## 7.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction peut être implantée en limite séparative, jusqu'à une hauteur maximale de 12 mètres.

2. Dans le cas où la construction est surélevée pour tenir compte des risques d'inondation (cf article 10.2), la hauteur à prendre en compte pour le calcul du retrait ne tient pas compte de la surélévation effectuée.
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## **Article UC.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus bas, avec un minimum de 6 mètres. ( $L \geq H/2 \geq 6m$ )

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

### **8.2 – Dans le secteur UCe**

Les constructions doivent être implantées à l'aplomb de la limite des emprises maximales constructibles ou à l'intérieur des emprises maximales constructibles délimitées au plan des implantations de la zone UCe et selon la règle définie en article 8.1 ci-dessus.

### **8.3 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être admises dans les cas suivants :

1. L'agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, et que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante ou permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction initiale.
2. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. Dans le cas où la construction est surélevée pour tenir compte des risques d'inondation (cf article 10.2), la hauteur à prendre en compte pour le calcul du retrait ne tient pas compte de la surélévation effectuée.

## Article UC.9 – Emprise au sol des constructions

### 9.1 – Règle générale

#### 9.1.1 – Dans les secteurs UCa et UCc

Le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à 40%, sauf dispositions particulières exposées ci-après.

En zone UCa, à l'angle de l'avenue de Stalingrad et de la Rue Jules Michelet, le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à 50%, sauf dispositions particulières exposées ci-après.

#### 9.1.2 – Dans le secteur UCb.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à 50%, sauf dispositions particulières exposées ci-après.

#### 9.1.3 – Dans le secteur UCe

Les constructions doivent être implantées à l'aplomb de la limite des emprises maximales constructibles ou à l'intérieur des emprises maximales constructibles délimitées au plan des implantations de la zone UCe et dans la limite de :

Lot A1 = 975 m<sup>2</sup>

Lot A2 = 1240 m<sup>2</sup>

Lot B1 = 485 m<sup>2</sup>

Lot B2 = 1230 m<sup>2</sup>

Lot C = 900 m<sup>2</sup>

### 9.2 - Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée :

1. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à la règle ci-dessus, quand l'agrandissement vise à améliorer les conditions de sécurité, d'évacuation, d'accessibilité ou les performances énergétiques des bâtiments.

## Article UC.10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – Définition

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :

- Une hauteur générale,
- Une hauteur plafond, qui correspond à la hauteur générale augmentée partiellement, dans un ou des volumes bâtis, de 6 m de haut maximum, représentant 60% de la projection au sol du niveau le plus important.

Les pare-vues doivent être, quant à eux, intégrés dans le gabarit enveloppe.

### 10.2 – Hauteurs

| Hauteurs maximales | UCa       | UCb/UCe   | UCc       |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Générales          | 24 mètres | 18 mètres | 15 mètres |

|         |           |           |           |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| Plafond | 30 mètres | 24 mètres | 21 mètres |
|---------|-----------|-----------|-----------|

### 10.3 – Dispositions particulières

1. Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale générale dans une limite de 1 mètre.
2. N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,00 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées,
4. Les constructions soumises au risque d'inondation qui nécessitent une surélévation par rapport au niveau du sol existant avant travaux peuvent bénéficier d'une hauteur supplémentaire par rapport aux règles de hauteur définies dans le paragraphe 10.1, dans la limite de 3 mètres.
5. La hauteur plafond des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, situées à l'angle nord-est du carrefour de l'avenue Stalingrad et de la rue Michelet, est fixée à 31 mètres.

## Article UC.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### Dispositions générales

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

### Façades et pignons

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la modénature, pour limiter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade est interdite sauf ponctuellement ou s'il s'agit de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades et bâtiments principaux.

La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades des constructions implantées à l'alignement.

### **Toiture et couronnement**

Les toitures et couronnement doivent être traitées comme une cinquième façade.

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions contiguës.

Les ouvrages autorisés au-delà de la hauteur plafond fixée à l'article 10 doivent :

- être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.
- abriter uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

Dans le cas d'une toiture à pente, les éléments techniques doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les toitures-terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération des eaux de pluie.

Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.

Cette règle ne s'applique pas si les pentes concernées sont couvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques.

### **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

Les volets roulants

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

### **Restauration de bâtiments existants**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitation (matériaux, apparence, mises en œuvre, finitions ...). Toute extension de bâtiment ne doit pas dénaturer l'architecture de la construction d'origine.

## **Gestion des saillies**

Les saillies sur domaine public sont autorisées sous réserve de compatibilité avec le règlement du gestionnaire de voirie et accord de ce dernier et sous réserves qu'elles se situent à plus de 5,00 mètres du niveau du sol de l'espace public et qu'elles soient saillantes au maximum de 0,80 mètres.

## **Clôtures**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôture anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.

Les clôtures situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

### **Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la hauteur peut atteindre 3 mètres.

Le soubassement ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de hauteur au minimum.

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait définie en article 6.

Les clôtures doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes,...).

### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la clôture est ajourée.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

## **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement

## Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

## Les façades commerciales

Les façades des locaux commerciaux ou devantures commerciales doivent assurer l'harmonie avec l'environnement bâti et valoriser l'activité commerciale signalée.

Les créations ou modifications de façades ou devantures commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit respecter les alignements horizontaux et verticaux de l'immeuble.
- Le traitement de la devanture et des enseignes doit respecter les lignes de composition de la façade : emplacements des baies, portes d'entrée, porches, piliers, arcades, tous motifs décoratifs...
- Que l'activité occupe un seul ou deux niveaux, devanture et emplacement des enseignes doivent être traités au plus près du volume commercial, sans déborder sur les étages d'habitation.
- Seuls les matériaux de qualité durable, ni réfléchissants, ni brillants, et qui peuvent être régulièrement entretenus sont préconisés (bois peint, tôle laquée, etc...). Les pastiches de ces matériaux sont fortement déconseillés. Pour les devantures en feuillure, le principe à retenir pour le traitement des parties pleines est le prolongement des matériaux utilisés pour le reste de la façade. Pour les devantures en applique, un matériau simple comme le bois permet d'entretenir et de conserver la devanture durant de nombreuses décennies.
- Il est essentiel d'harmoniser les couleurs avec celles de la façade de l'immeuble. Les couleurs criardes sont à éviter.

## Article UC.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 – Normes de stationnement pour les constructions

| Destination | Stationnement automobile |                       | Stationnement deux roues |
|-------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|             | Zone UCa                 | Zones UCb, UCc et UCe |                          |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation :                                             | <p>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place d'accès direct pour 2 logements.</p> <p>Aucune place pour les extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, une place pour trois logements.</p> | <p>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place d'accès direct par logement.</p> <p>Aucune place, pour les extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Norme plafond conseillée : 1,5 places par logement.</p> <p>Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, une place pour deux logements.</p> | <p>Pour les programmes de plus de 2 logements :</p> <p>1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements.</p> <p>1 emplacement 2 roues non motorisés par logement.</p> |
| Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale, ...) | Une place de stationnement pour 5 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres.</p> <p>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 2 chambres.</p>                                                   |
| Foyer personnes âgées                                    | Une place de stationnement pour 3 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |
| Commerce et activités de services                        | <p>Pour les commerces ayant une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement.</p> <p>Au-delà d'une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> à partir du seuil de 300m<sup>2</sup> et une aire de livraison doit être prévue.</p>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 emplacement deux roues non motorisés par tranche de 200 m<sup>2</sup></p>                               |
| Hébergement hôtelier                                     | <p>1 place pour 3 chambres.</p> <p>Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière.</p> <p>Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière</p>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |
| Bureaux                                                  | <p>1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne peut être dépassée</p> <p>Pour les programmes supérieurs à 1000m<sup>2</sup>, une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.</p>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>1 emplacement 2 roues motorisés pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>1 m<sup>2</sup> d'emplacement 2</p>                                          |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                         | roues non motorisés pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Activités ou commerces liées à l'automobile                                                | Une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 20 places par établissement.                                                                                                | 1 emplacement 2 roues motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Artisanat ou industrie:                                                                    | Une place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><br>Pour les programmes supérieurs à 300m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.           | 1 emplacement 2 roues non motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues motorisés est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation | 1.5 m <sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo<br><br>Emplacement deux roues non motorisés.<br>Pour les établissements scolaires<br>- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves<br>- Collèges et lycée : 1 place pour 10 élèves<br><br>Pour les autres CINASPIC :<br>-1 place minimum pour 10 employés |
| Hôpital ou clinique                                                                        | 1 place pour 3 lits.                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 12.2 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Extension : le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Division : en cas de division de terrain, la construction conservée doit respecter la règle de stationnement.

Changement de destination :

Changement de destination des locaux commerciaux et/ou artisanaux de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher : les changements de destination sans création de surface ne nécessitent pas de place de stationnement.

Tout autre changement de destination doit se référer à la norme ci-dessus.

Réhabilitation sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est exigée, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que cette augmentation de surface s'effectue dans le volume bâti existant.

### 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Modalités de réalisation des places :

Les places de stationnement doivent être réalisées dans la structure du bâtiment. Toutefois, 4 places peuvent être réalisées à l'air libre.

Pour les programmes de plus de 2 logements et pour les constructions à destination autre que l'habitat, un emplacement automobile présente une surface de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

Modalités de réalisation des rampes :

Au-delà de vingt places, une rampe double est obligatoire.

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie doivent présenter une pente maximale de 5%.

#### Restitution des places

La suppression de toute place de stationnement existante doit être restituée.

### 12.4 –réalisation d'aires de stationnement en auto-partage

Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

## Article UC.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

### 13.1 – Définitions

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès automobile et piéton, places et aires de stationnement en surface engazonnées ou non. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux.

### 13.2 – Espaces libres et plantations

#### 13.2.1 – Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les surfaces plantées représentent au minimum 40 % de la surface de l'unité foncière,

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

Les trois quarts des surfaces plantées devront être traitées en pleine terre.

La bande de retrait le long de la voie est traitée en espace planté de façon privilégiée.

### 13.2.2 – Dans le secteur UCe

Les surfaces plantées représentent au minimum :

- 25 % de la surface du Lot A1 dont 80 % en pleine terre,
- 35% de la surface du Lot A2 dont 40 % en pleine terre,
- 45% de la surface du Lot B1 dont 50% en pleine terre,
- 45% de la surface du Lot B2 dont 50% en pleine terre,
- 50 % de la surface du Lot C dont 90% en pleine terre.

Ces pourcentages peuvent varier d'un lot à l'autre mais sur l'ensemble de la zone UCe, les surfaces plantées devront représenter au minimum 30% dont trois quarts en pleine terre.

### 13.3 – Traitement des surfaces plantées

Le traitement des espaces plantés comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Lorsque ces espaces sont réalisés sur dalle, hors toitures végétalisées, il est exigé une profondeur de terre de 1 mètre minimum dans les fosses pour les arbres de haute tige, de 50 cm sur le reste de la dalle aménagée.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toiture-terrasse, espaces de circulation, aires de stationnement ..., le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L 151-19 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

### 13.4 – Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

En zone UCa, à l'angle de l'avenue de Stalingrad et de la Rue Jules Michelet, les constructions peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

### 13.5 – Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Par référence à cet article: « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature.

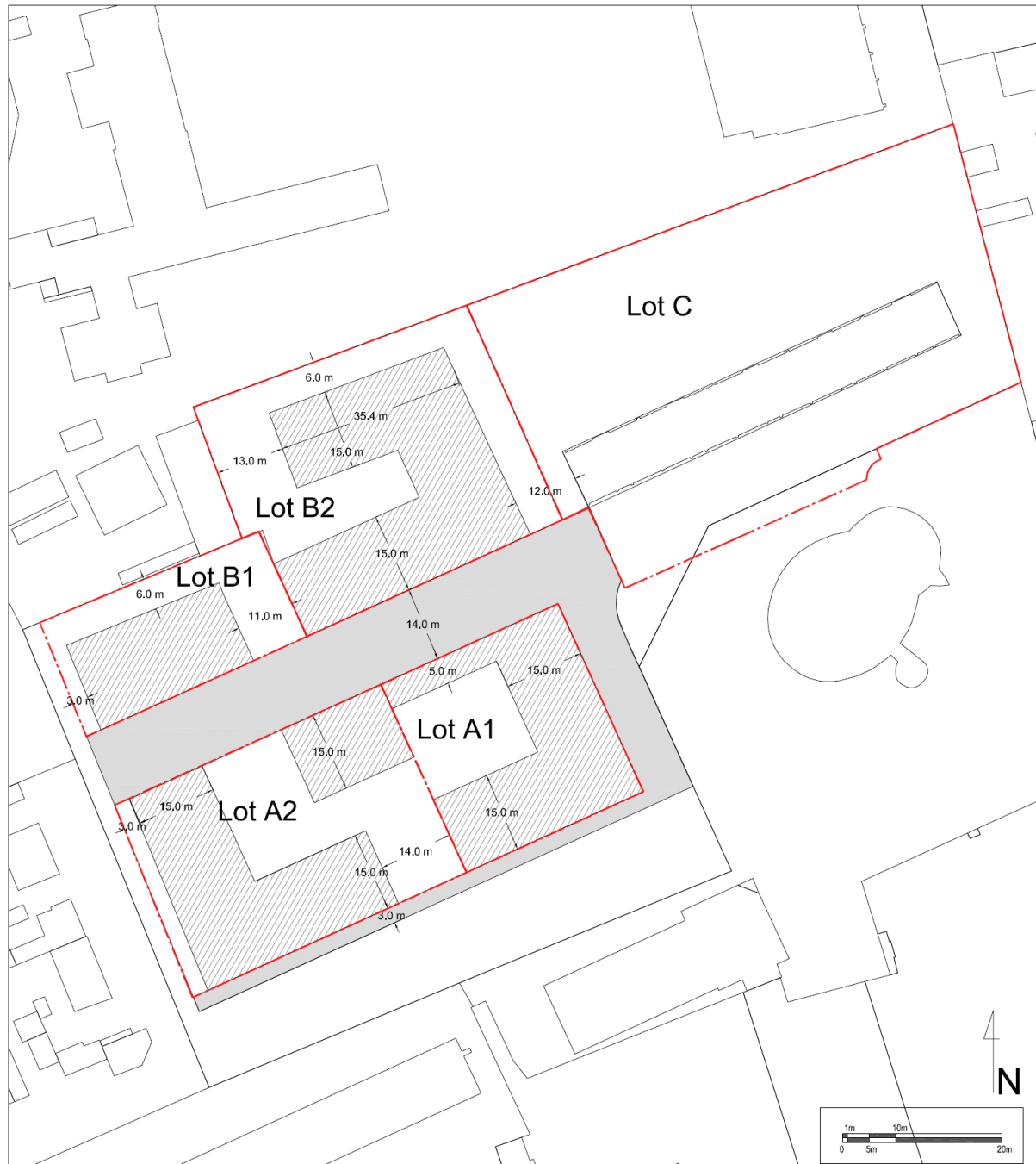
- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :  
Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes sur le terrain.
- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :  
Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

## **Article UC.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## PLAN DES IMPLANTATIONS DE LA ZONE UCe



## Zone UCim

La zone UCim regroupe des ensembles d'habitat et d'équipement dans un secteur de renouvellement urbain – la ZAC de l'île Marante.

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UCim.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, véhicules.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qui ne sont pas liées ni nécessaires à la vie des quartiers,
5. Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
6. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### Article UCim.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination artisanale, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants.
3. Pour toutes constructions ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.
4. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe)

## **Article UCim.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Dans ce secteur, tout projet doit contribuer :

- d'une part, à structurer le bâti au regard de l'espace public existant ou à réorganiser ;
- d'autre part, à créer des voies, des places et des jardins visant à organiser le bâti autour d'espaces ayant une fonction collective cohérente.

Les circulations tant automobiles que piétonnes doivent être conçues et organisées pour répondre à ce double objectif.

## **Article UCim.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics.

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. Annexes sanitaires).

## **4.4 – Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Pour toute construction nouvelle, un branchement au réseau câblé doit être prévu.

## **Article UCim.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article UCim.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé. Les rues, routes ou avenues, places constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article.

## 6.2 – Définition

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou déterminé par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou un élargissement ;

## 6.3 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 1 mètre.

Le choix d'implantation des constructions doit être déterminé en fonction :

- des caractéristiques de la construction et de l'espace concerné (nature de la voie, place, aires de stationnement, parc urbain ...) ;
- de la cohérence du projet pour répondre aux objectifs fixés à l'article 3.

## 6.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

- a) lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti ;
- b) lorsqu'il s'agit d'annexes, tels que garages, indépendantes de la construction principale à destination d'habitat ;
- c) Lorsqu'il s'agit de constructions et installations techniques liés à la sécurité, aux services publics ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## Article UCim.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du ou des terrains voisins, ainsi que des voies qui n'ont pas les caractéristiques pour recevoir une circulation automobile.

### 7.1 – Règles d'implantation générale

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 6 mètres.

## 7.2 – Calcul des retraits

Le retrait est la distance la plus courte (D) comptée horizontalement au droit de la façade des constructions, non compris les saillies, les parties enterrées des constructions, au point le plus proche de la limite séparative.

## 7.3 – Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu peut être admis :

1. Lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent ;
2. lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations techniques liés à la sécurité, aux services publics ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ;
4. Lorsqu'il s'agit d'annexes tels que garages, abris de jardin, indépendantes de la construction principale et que leur hauteur totale est limitée à 3,20 mètres.
5. Lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin, elle peut être implantée en continuité de la construction voisine dans le respect de son implantation et de sa volumétrie ;

## Article UCim.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que le retrait entre deux constructions soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 6 mètres. La hauteur de la construction est mesurée selon les dispositions prévues à l'article 10 du présent règlement.

Le retrait est la plus courte distance (D) comptée horizontalement au droit de la façade des constructions, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les saillies, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction.

### 8.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- a) lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation et de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessous, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- b) lorsque deux constructions sont reliées par un élément architectural tels que auvent, verrière, toiture ;
- c) lorsqu'une des deux constructions est une construction annexe telle que garage, abris de jardin ;

- d) lorsqu'il s'agit de constructions et installations techniques liés à la sécurité, aux services publics ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ;

## **Article UCim.9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **Article UCim.10 – Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 – Règle générale**

La règle de hauteur des constructions définit un gabarit dans lequel les constructions doivent s'inscrire. Ce gabarit est déterminé par trois règles :

- une hauteur de façade maximale ;
- une hauteur plafond ;
- un gabarit de couronnement.

### **10.2 - Définition et modalité de calcul**

#### **10.2.1 - La hauteur de façade**

La hauteur de façade se mesure en tout point de la façade :

- à partir du sol existant avant travaux ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné du couronnement défini ci-après.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs de façades, des éléments de modénature, les gardes corps à claire voie, les acrotères dès lors que leur hauteur est au plus égale à un mètre.

#### **10.2.2 - La hauteur plafond**

La hauteur se mesure en tout point du bâtiment :

- à partir du sol existant avant travaux
- jusqu'au sommet de la construction.

Les ouvrages de faible emprise telle que souches de cheminée, machineries d'ascenseur, ventilations, relais, panneaux solaires et éoliennes à axe vertical ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur plafond dès lors que les dispositions de l'article 11 sont respectées.

#### **10.2.3 - Le gabarit de couronnement**

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° partant du sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade et rejoignant le plan horizontal de la hauteur

maximale des constructions.

## 10.3 - Règles

### 10.3.1 - Règle générale

- la hauteur des façades est limitée à 15 mètres ;
- la hauteur plafond est limitée à 21 mètres.

Les hauteurs fixées ci-dessus peuvent être augmentées de 6 mètres sur un tiers du linéaire de chaque construction.

### 10.3.2 - Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.3.1 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a) pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble ;
- b) lorsque la construction projetée est accolée à une construction contiguë existante. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée doit être déterminée pour garantir une harmonie d'épannelage entre la ou les construction(s) contiguë(s) ;
- c) les constructions qui pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres ;
- d) Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie tels que des antennes ou capteurs d'énergie solaire.

## Article UCim.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas 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.

### 11.1 – Façades et pignons

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies et des percements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade est interdite sauf ponctuellement. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme des panneaux réfléchissants.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du pignon le plus haut.

### 11.2 – Couronnement

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions contiguës. Les ouvrages autorisés au-delà de la hauteur plafond fixée à l'article 10 doivent :

- avoir une hauteur au plus égale à 2 mètres ;
- être en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade ;
- être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques.

Dans le cas d'une toiture à pente, ces ouvrages doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les toitures terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération d'eau.

Les lucarnes sont admises dès lors qu'elles s'inscrivent dans le plan incliné du gabarit défini à l'article 10.1.3.

Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériaux ayant le même aspect.

Cette règle ne s'applique pas si les pentes concernées sont couvertes de panneaux solaires.

### 11.3 – Restauration des bâtiments existants

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitations (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...). Toute extension de bâtiment ne doit pas dénaturer l'architecture de la construction d'origine.

### 11.4 – Clôtures

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôture anciens en pierres ou en briques, et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible.

Dans les zones inondables, des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

#### *Clôtures et portails sur voie ou emprise publique*

Les clôtures doivent obligatoirement disposer d'un soubassement maçonné dont la hauteur minimale doit être 0,20 m et la hauteur maximale ne peut être supérieure à un mètre.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'un dispositif de récupération et d'écoulement des eaux, de grilles intégrées à des haies végétales, de murs de soutènement, de murs antibruit ou encore pour des raisons de sécurité liées à des risques d'incendie ou d'explosion.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse.

Les parties de clôtures formant un angle entre deux voies doivent être conçues pour garantir une visibilité nécessaire à la sécurité du carrefour.

#### *Clôtures sur limite séparative*

La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 mètres. Les parties pleines étant quant à elles limitées à 2,00 mètres.

Lorsque la clôture séparative est implantée en limite avec une autre zone du PLU, la règle ci-avant s'applique nonobstant les dispositions prévues pour l'autre zone.

### **11-5 – Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

### **11-6 – Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

### **11-7 - Les volets roulants**

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

## **Article UCim.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 -Dimensions des places**

A titre indicatif, une superficie d'environ 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

## 12.2 -Normes de stationnement

Le nombre des places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions :

### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- une place pour deux logements ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement pour trois logements est requise.

### **Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est requise
- pour les commerces d'une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

- une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par construction. Cette norme ne peut être dépassée.

### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- une place de stationnement pour trois chambres en zone UCd ;
- un stationnement temporaire des cars est imposé à l'article 3 du présent règlement ainsi qu'en secteur UCd ;
- une aire de livraison devra être réalisée.

### **Pour les constructions à destination d'activité liée à l'automobile (ateliers, hall d'exposition ...) :**

- une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 20 places par établissement.

### **Pour les constructions à destination d'activité autre que celles visées ci- dessus :**

- une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

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

## 12.3 – Modalité de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles :** le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.2.

2. **Pour les extensions de bâtiment** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.2 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle du bâtiment.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
4. **Pour les réhabilitations de bâtiment sans changement d'affectation** : Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions à destination d'activités comportant plusieurs affectations (bureaux, atelier ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

## 12.4 – Modalités de réalisation des stationnements

Toute aire de stationnement en surface doit être conçue de façon :

- à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation adaptée de la topographie du terrain et de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Toutefois, toute aire de stationnement susceptible d'engendrer une pollution du sol compte tenu de sa vocation ou de son utilisation doit recevoir un revêtement imperméable et être pourvue d'un décanteur-déshuileur (cf. Annexes sanitaires) ;
- à réduire leur impact visuel par un aménagement paysager comportant notamment des arbres ou des arbustes qui par leur nombre et leur implantation constitueront des écrans.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans la structure du bâtiment. Toutefois, 12 places peuvent être réalisées à l'air libre.

## 12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe.

Ils doivent être dimensionnés en sachant que la surface minimale par emplacement est de 1 m<sup>2</sup>.

Les normes sont les suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitat comportant au moins trois logements, doit être prévu un emplacement par logement dans un ou plusieurs locaux couverts et fermés.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

- Pour les constructions à destination d'activités :
  - 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les bureaux ; ; 2 emplacements pour 250 m<sup>2</sup> de SHON pour les activités industrielles et artisanales,

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

#### Commerces et activités de services

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 emplacement deux roues non motorisée par tranche de 200 m<sup>2</sup>

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif  
Stationnement vélo :

Pour les établissements scolaires

- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves
- Collèges et lycée :  
1 place pour 10 élèves

Pour les autres CINASPIC :

-1 place minimum pour 10 employés

- Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.
- .

- **12.6 –réalisation d'aires de stationnement en auto-partage**

Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

- .

## **Article UCim.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13.1 - Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, places et aires de stationnement en surface.

### **13.2 - Traitement des espaces libres**

Les aménagements paysagers doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dans la mesure où elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;

- de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

Les espaces libres doivent avoir une superficie minimale correspondant à 40% de la superficie du terrain. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que le terrain est limitrophe, ou séparé par une voie, d'un jardin public existant ou à aménager.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager qui doit être réalisé selon les conditions suivantes :

Les espaces libres définis ci-dessus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale pour 50 % de leur superficie et en pleine terre. Ce coefficient peut être diminué de moitié en cas de réalisation de toiture-terrasse végétalisée. Cette diminution doit correspondre à une compensation de trois m<sup>2</sup> pour un m<sup>2</sup>.

En outre, un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espace libre.

Pour les équipements scolaires, les cours de récréation, qui constituent des espaces libres, peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux documents graphiques au titre des articles L.130-1 et L 151-19 du code de l'urbanisme.

### 13.3 – Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Par référence à cet article: « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature :

- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :

Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes.

- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :

Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

## Article UCim.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## Zone UCm

- La zone UCm regroupe des ensembles d'habitations collectives ou individuelles groupées, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôts et d'hébergements hôteliers. Les dispositions réglementaires adoptées dans ce secteur ont pour objectif la création d'un quartier mixte situé en bordure du boulevard Charles de Gaulle (RD 992).
- Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UCm.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, véhicules.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qui ne sont pas liées ni nécessaires à la vie des quartiers,
5. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### Article UCm.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination artisanale, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants.
3. Pour toutes constructions ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.
4. Les constructions nécessaires aux activités liées aux transports en commun (dépôt et entretien des véhicules) à condition qu'elles soient situées dans l'emprise de l'emplacement réservé n°7 figurant sur le document graphique et qu'elles n'excèdent pas 7 mètres de hauteur par rapport au niveau du sol fini après travaux.

## **Article Ucm.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Dans ce secteur, tout projet doit contribuer :

- d'une part, à structurer le bâti au regard de l'espace public existant ou à réorganiser ;
- d'autre part, à créer des voies, des places et des jardins visant à organiser le bâti autour d'espaces ayant une fonction collective cohérente.

Les circulations tant automobiles que piétonnes doivent être conçues et organisées pour répondre à ce double objectif.

Cette organisation tend à privilégier les circulations douces et à limiter l'usage de l'automobile.

## **Article Ucm.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

100% des eaux pluviales doivent être utilisées ou infiltrées sur le site.

Pour utiliser ou infiltrer les eaux pluviales sur le site, les techniques suivantes doivent être privilégiées : toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...

### **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. Annexes sanitaires).

### **4.4 – Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Pour toute construction nouvelle, un branchement au réseau câblé doit être prévu.

## **Article UCm.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article UCm.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé. Les rues, routes ou avenues, places et les espaces verts publics, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article.

### **6.2 – Définition**

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou déterminé par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou un élargissement.

### **6.3 – Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 1 mètre.

Le choix d'implantation des constructions doit être déterminé en fonction :

- des caractéristiques de la construction et de l'espace concerné (nature de la voie, place, aires de stationnement, parc urbain ...) ;
- de la cohérence du projet pour répondre aux objectifs fixés à l'article 3.

## 6.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

- a) lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti ;
- b) lorsqu'il s'agit d'annexes, tels que garages, indépendantes de la construction principale à destination d'habitat ;
- c) lorsqu'il s'agit de constructions et installations techniques liés à la sécurité, aux services publics ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## Article Ucm.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du ou des terrains voisins, ainsi que des voies qui n'ont pas les caractéristiques pour recevoir une circulation automobile.

### 7.1 – Règles d'implantation générale

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées

- en limite séparative,
- en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 6 mètres.

### 7.2 – Calcul des retraits

Le retrait est la distance la plus courte (D) comptée horizontalement au droit de la façade des constructions, non compris les saillies, les parties enterrées des constructions, au point le plus proche de la limite séparative.

### 7.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées aux paragraphes 7.2 et 7.3 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a) lorsqu'une servitude de cours communes est établie en application de l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme ;
- b) lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- c) lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin, elle peut être implantée en continuité de la construction voisine dans le respect de son implantation et de sa volumétrie ;

- d) lorsqu'il s'agit de constructions et installations techniques liés à la sécurité, aux services publics ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## **Article Ucm.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 – Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre deux constructions au moins égal à 6 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- a) lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation et de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessous, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- b) lorsque deux constructions sont reliées par un élément architectural tels que auvent, verrière, toiture ;
- c) lorsqu'une des deux constructions est une construction annexe telle que garage, abris de jardin ;
- d) lorsqu'il s'agit de constructions et installations techniques liés à la sécurité, aux services publics ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## **Article Ucm.9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **Article Ucm.10 – Hauteur maximale des constructions**

La règle de hauteur des constructions définit un gabarit dans lequel les constructions doivent s'inscrire. Ce gabarit est déterminé par le respect d'une hauteur plafond.

### **10.1– Définition de la hauteur plafond**

La hauteur se mesure en tout point du bâtiment :

- à partir du sol existant avant travaux sauf dans l'emprise de l'emplacement réservé n°7 figurant sur le document graphique, où elle se mesure à partir du sol fini après travaux ;
- jusqu'au sommet de la construction.

Les ouvrages de faible emprise telle que souches de cheminée, machineries d'ascenseur, ventilations, relais, panneaux solaires et éoliennes à axe vertical ne sont pas pris en compte

dans le calcul de la hauteur plafond dès lors que les dispositions de l'article 11 sont respectées.

## 10.2 – Règle

La hauteur plafond est limitée à 28 mètres sauf dans le cas suivant :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, situées le long du boulevard Charles De Gaulle, dont la hauteur plafond est limitée à 38 mètres maximum.

## 10.3 – Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble ;
- b. lorsque la construction projetée est accolée à une construction contiguë existante. Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée doit être déterminée pour garantir une harmonie d'épannelage entre la ou les construction(s) contiguë(s) ;
- c. lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie tels que des antennes ou capteurs d'énergie solaire.

## Article Ucm.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas 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.

### 11.1 – Façades et pignons

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies et des percements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade est interdite sauf ponctuellement. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme des panneaux réfléchissants.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du pignon le plus haut.

La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).

### 11.2 – Toiture

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions contiguës. Les ouvrages autorisés au-delà de la hauteur plafond fixée à l'article 10 doivent :

- avoir une hauteur au plus égale à 2 mètres ;
- être en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade ;
- être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques.

Dans le cas d'une toiture à pente, ces ouvrages doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les toitures terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération d'eau.

Les lucarnes sont admises dès lors qu'elles s'inscrivent dans le plan incliné du gabarit défini à l'article 10.1.3.

Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.

Cette règle ne s'applique pas si les pentes concernées sont couvertes de panneaux solaires.

### 11.3 – Restauration des bâtiments existants

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitations (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...). Toute extension de bâtiment ne doit pas dénaturer l'architecture de la construction d'origine.

### 11.4 – Clôtures

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôture anciens en pierres ou en briques, et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible.

Dans les zones inondables, des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

#### *Clôtures et portails sur voie ou emprise publique*

Les clôtures doivent obligatoirement disposer d'un soubassement maçonné dont la hauteur minimale doit être 0,20 m et la hauteur maximale ne peut être supérieure à un mètre.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'un dispositif de récupération et d'écoulement des eaux, de grilles intégrées à des haies végétales, de murs de soutènement, de murs antibruit ou encore pour des raisons de sécurité liées à des risques d'incendie ou d'explosion.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Des clôtures d'une hauteur de 3,00 mètres pourront être installées pour préserver la sécurité des équipements publics ou des installations liés au transport public. Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse.

Les parties de clôtures formant un angle entre deux voies doivent être conçues pour garantir une visibilité nécessaire à la sécurité du carrefour.

### *Clôtures sur limite séparative*

La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 mètres. Les parties pleines étant quant à elles limitées à 2,00 mètres.

Des clôtures d'une hauteur de 3,00 mètres pourront être installées pour préserver la sécurité des équipements publics ou des installations liés au transport public. Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Lorsque la clôture séparative est implantée en limite avec une autre zone du PLU, la règle ci-avant s'applique nonobstant les dispositions prévues pour l'autre zone.

## **11.5 – Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

## **11-6 – Protection au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme**

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

## **11-7 - Les façades commerciales**

Les façades des locaux commerciaux ou devantures commerciales doivent assurer l'harmonie avec l'environnement bâti et valoriser l'activité commerciale signalée.

Les créations ou modifications de façades ou devantures commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit respecter les alignements horizontaux et verticaux de l'immeuble.
- Le traitement de la devanture et des enseignes doit respecter les lignes de composition de la façade : emplacements des baies, portes d'entrée, porches, piliers, arcades, tous motifs décoratifs...
- Que l'activité occupe un seul ou deux niveaux, devanture et emplacement des enseignes doivent être traités au plus près du volume commercial, sans déborder sur les étages d'habitation.
- Seuls les matériaux de qualité durable, ni réfléchissants, ni brillants, et qui peuvent être régulièrement entretenus sont préconisés (bois peint, tôle laquée, etc ...). Les pastiches de ces matériaux sont fortement déconseillés. Pour les devantures en feuillure, le principe à retenir pour le traitement des parties pleines est le prolongement des matériaux utilisés pour le reste de la façade. Pour les devantures

en applique, un matériau simple comme le bois permet d'entretenir et de conserver la devanture durant de nombreuses décennies.

- Il est essentiel d'harmoniser les couleurs avec celles de la façade de l'immeuble. Les couleurs criardes sont à éviter.

### **11-8 - Les volets roulants**

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

## **Article Ucm.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Le stationnement en bordure de voies publiques n'est autorisé que le long des rues Pierre Expert et des Côtes d'Auty.

### **12.1 – Dimensions des places**

A titre indicatif, une superficie d'environ 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

### **12.2 – Normes de stationnement**

Le nombre des places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions :

#### **1. Pour les constructions à destination d'habitation :**

- une place par logement ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement pour deux logements est requise.

#### **2. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est requise
- pour les commerces d'une surface de vente égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **3. Pour les constructions à destination de bureaux :**

une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par construction. Cette norme ne peut être dépassée.

-

#### **4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- une place de stationnement pour trois chambres ;
- un stationnement temporaire des cars est imposé ;

- une aire de livraison devra être réalisée.
- 5. **Pour les constructions à destination d'activité liée à l'automobile (ateliers, hall d'exposition ...) :**
  - une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 20 places par établissement.
- 6. **Pour les constructions à destination d'activité autre que celles visées ci-dessus :**
  - une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7. **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:**
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

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

### 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles :** le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.2.
2. **Pour les extensions de bâtiment :** le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.2 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle du bâtiment.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
4. **Pour les réhabilitations de bâtiment sans changement d'affectation :** Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions à destination d'activités comportant plusieurs affectations (bureaux, atelier ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### 12.4 – Modalités de réalisation des stationnements

Les places de stationnement doivent être réalisées dans la structure du bâtiment. Il n'y a pas

de stationnement en surface en dehors des emplacements situés en bordure des voies autorisées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat. A défaut le bénéficiaire de l'autorisation est tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

## **12.5 – Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe.

Ils doivent être dimensionnés en sachant que la surface minimale par emplacement est de 1 m<sup>2</sup>.

Les normes suivantes s'appliquent :

- Pour les constructions neuves à destination d'habitat doivent être prévus 2 emplacements par logement.
- Pour les établissements d'enseignement neufs doivent être prévus :
  - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles ;
  - 3 emplacements par classe pour les écoles élémentaires ;
  - 8 emplacements par classe pour les autres établissements d'enseignement.
- Pour les constructions neuves à destination de bureaux, d'industrie ou d'artisanat :
  - 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux ;
  - 2 emplacements pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'industrie ou d'artisanat.

Ces emplacements doivent être réalisés pour deux tiers, a minima, dans des espaces couverts et fermés sauf pour les établissements d'enseignement où ils peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements est déterminé en fonction des besoins estimés.

## **Article Ucm.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13.1 – Traitement des espaces libres**

Les aménagements paysagers doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise

en valeur globale ;

- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dans la mesure où elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

Les espaces libres doivent avoir une superficie minimale correspondant à 40% de la superficie du terrain. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que le terrain est limitrophe, ou séparé par une voie, d'un jardin public existant ou à aménager, ainsi que pour les terrains limitrophes et intérieurs à l'emplacement réservé n°7 et enfin pour ceux situés au sud de la rue Pierre Expert.

En outre, un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espace libre.

Pour les équipements scolaires, les cours de récréation, qui constituent des espaces libres, peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux documents graphiques au titre des articles L.130-1 et L 151-19 du code de l'urbanisme.

### 13.3 – Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Par référence à cet article: « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature :

- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :

Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes.

- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :

Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

## Article Ucm.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## Zone UD

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

La zone UD contient un sous-secteur :

- le secteur UDp, correspondant à la villa Gallé

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UD.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
5. Les activités artisanales et commerces liés à la filière de l'automobile, qui ne sont pas intégrées dans une construction majoritairement destinée à une autre activité.
6. Les constructions à usage de commerce au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
8. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### Article UD.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La création ou l'aménagement de locaux ou bâtiments existants à destination artisanale ou industrielle, dès lors qu'elles sont conçues pour être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants ou existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe)
4. Pour toutes constructions ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

## **Article UD.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### **Pour les voies nouvelles**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation générale doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 150 mètres y compris l'aire de retournement.

En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction lorsque celles-ci sont définies dans une orientation d'aménagement.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

#### **3.2.1 – Règle générale**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

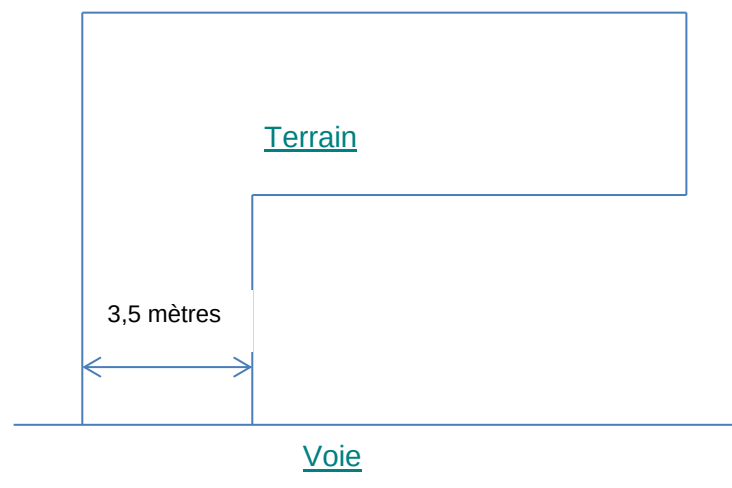
La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à une par tranche entamée de 30 mètres à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 3.2.2 – Dimensions

Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large, elle ne peut être inférieure à 4 mètres pour accéder à un terrain supportant des constructions destinées majoritairement à une activité artisanale ou industrielle.

Pour les terrains non bâtis issus de division, un accès sur voie d'une largeur invariable de 3.5 mètres minimum est requis.



## Article UD.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### 4.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

##### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

#### **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination autres qu'habitation, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

**Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres en distance réelle piéton d'une borne d'apport volontaire.**

#### **4.4 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

### **Article UD.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UD.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, parking public, ...) et des voies privées. La règle d'implantation est différente en fonction des caractéristiques des voies.

#### **6.2. Définitions**

##### **6.2.1. Les voies larges et emprises publiques**

Les voies larges correspondent à la définition suivante :

- une voie publique d'une largeur supérieure à 5 mètres,
- les emprises publiques à l'exclusion des voies ferrées,
- une voie privée ouverte à la circulation générale (véhicules, cycles, piétons) d'une largeur, au niveau le plus étroit, supérieure à 3 mètres ou supérieure à 8 mètres s'il s'agit d'une impasse.

##### **6.2.2. Les voies étroites**

Les voies étroites correspondent à la définition suivante :

- une voie publique piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres,
- les emprises des voies ferrées,
- une voie privée ouverte à la circulation générale (véhicules, cycles, piétons) d'une largeur, au niveau le plus étroit, inférieure à 3 mètres ou inférieure à 8 mètres s'il s'agit d'une impasse.

#### **6.3 – Règle**

##### **6.3.1 – Voies larges et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. Le retrait, exception faite des saillies ne peut être inférieur à 5 mètres, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique telle que définie à l'article 6.2.1.

### 6.3.2 – Voies étroites

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de l'alignement de fait. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie telle que définie à l'article 6.2.2.

### 6.3.3 – Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,20 mètre, sont autorisées.

Les perrons, escaliers d'accès, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.

### 6.3.4 – Linéaire de façade

Les façades sur rue doivent avoir une longueur maximale de 12 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 6.4 – Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50m.
2. La surélévation à l'aplomb des constructions existantes avant approbation du PLU, implantées différemment de la règle est autorisée sur un niveau. Cette surélévation ne peut excéder 3,00 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
3. Agrandissement des constructions existantes le long des emprises publiques à l'exclusion des voies ferrées : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultant de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 6.3, ne peut excéder 12 mètres.
4. Agrandissement des constructions existantes le long des voies à l'exclusion des voies ferrées : l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultant de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 6.3, ne peut excéder 12 mètres.
5. Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies larges, l'obligation de retrait est de 5 mètres minimum sur l'une et 3 mètres minimum sur l'autre.
6. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
7. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;

## Article UD.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit en limite séparative : la façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance
- soit en retrait des limites séparatives selon les dispositions prévues aux paragraphes 7.2 ;

#### 7.1.1 – Règles d'implantation dans la bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité principale a une profondeur de 20 m à compter de l'alignement.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait selon les dispositions prévues aux paragraphes 7.2.

Peuvent être implantées sur les limites séparatives les constructions ou parties de construction qui réunissent les conditions suivantes :

- s'implanter sur un terrain d'une largeur inférieure à 20 mètres, au droit de la construction,
- avoir une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de 9 mètres,
- avoir une hauteur maximale mesurée au faîtage de 12 mètres,
- avoir une superficie développée des parties verticales de construction (façade, pignon, pare-vues) sur chaque limite séparative au plus égale à 100 m<sup>2</sup>. La part de construction rehaussée nécessaire pour répondre aux prescriptions du PPRI n'est pas comptée dans la superficie développée des parties verticales de construction.
- Ne pas développer une somme des superficies des parties verticales de chaque construction supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

Toutefois, sur les terrains ayant une largeur supérieure à 20 mètres, mesurés au droit de la construction, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative au plus ;
- soit sur deux limites s'il s'agit de plusieurs constructions distinctes. Dans ce cas, l'espace libre entre les constructions doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur au moins égale à 20 mètres ou à celle du terrain, si elle est inférieure à 20 mètres.

Les constructions implantées majoritairement dans la bande de constructibilité principale et empiétant la bande de constructibilité secondaire peuvent respecter les règles d'implantation de la bande de constructibilité principale en ce qui concerne la superficie développée des parties verticales de construction. Il ne peut y avoir cumul des règles des deux bandes de constructibilité.

#### 7.1.2 – Règles d'implantation dans la bande de constructibilité secondaire.

Les baies sont considérées comme principales sauf s'il est démontré qu'elles sont secondaires.

Peuvent être implantées sur les limites séparatives les constructions ou parties de construction qui réunissent les conditions suivantes :

- s'implanter sur un terrain d'une largeur inférieure à 20 mètres, au droit de la construction
- avoir une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de 6 mètres,
- avoir une hauteur maximale mesurée au faîtage de 9 mètres,
- avoir une superficie développée des parties verticales de construction (façade, pignon, pare-vues) sur chaque limite séparative au plus égale à 70 m<sup>2</sup>. La part de construction rehaussée nécessaire pour répondre aux prescriptions du PPRI n'est pas comptée dans la superficie développée des parties verticales de construction.
- Ne pas développer une somme des superficies développées des parties verticales de chaque construction supérieure à 140 m<sup>2</sup>.
- Avoir un linéaire de la construction implantée en limite séparative au plus égal à 50% de la périmétrie totale du terrain.

Peuvent être implantées sur une limite séparative les constructions ou parties de construction qui réunissent les conditions suivantes :

- les constructions édifiées sur des terrains ayant une largeur supérieure à 20 mètres, mesurés au droit de la construction ;
- avoir une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de 6 mètres,
- avoir une hauteur maximale mesurée au faîtage de 9 mètres,
- avoir une superficie développée des parties verticales de construction (façade, pignon, pare-vues) sur chaque limite séparative au plus égale à 70 m<sup>2</sup>. La part de construction rehaussée nécessaire pour répondre aux prescriptions du PPRI n'est pas comptée dans la superficie développée des parties verticales de construction.
- Avoir un linéaire de la construction implantée en limite séparative au plus égal à 50% de la périmétrie totale du terrain.

Doivent être implantées en retrait des limites séparatives :

- les constructions ayant une hauteur mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, supérieure à 6 mètres.

## 7.2 – Modalités de calcul des retraits

### Règle de retrait

#### Pour les parties de construction comportant des baies principales

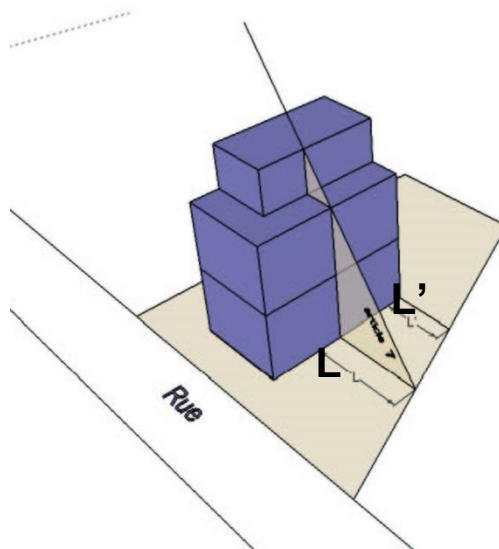
Au droit des baies principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou le sommet de l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres ( $L = H \geq 6m$ ).

#### Pour les parties de construction ne comportant pas de baies principales

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou le sommet de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 m$ ).

## Pour les constructions non parallèles aux limites séparatives

Le retrait  $L$ , tel qu'il est prévu à l'alinéa précédent, est calculé au milieu de la façade, cependant la distance minimale de la construction à la limite séparative,  $L'$ , doit être au moins égale aux trois quarts de la distance  $L$ . ( $L' \geq \frac{3}{4} L$ ).



Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses et constructions de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain existant avant travaux, accessibles de plain-pied.

## 7.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 7.2, ne peut excéder 12 mètres.
2. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées sur un niveau sans ouverture de baie. Cette surélévation ne peut excéder 3,00 mètres.
3. Lorsqu'il s'agit d'habiller un pignon mitoyen sans en dépasser les héberges.
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, celui-ci est au minimum de 1,90 mètre.
5. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics la construction peut être implantée en limite séparative,
6. Dans le cas où la construction est surélevée pour tenir compte des risques d'inondation (cf article 10.2), la hauteur à prendre en compte pour le calcul du retrait ne tient pas compte de la surélévation effectuée,
7. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée

de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain,

8. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;

## **Article UD.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 – Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas d'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baie principale, doit respecter un retrait minimum de 3 mètres et un prospect entre les constructions égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis comportent des baies principales, doit respecter un retrait minimum de 6 mètres et un prospect entre les constructions égal à la hauteur de la façade la plus haute.

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis est une annexe doit respecter un retrait minimum de 1,90 mètre.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses et constructions de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain existant avant travaux, accessibles de plain-pied.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parcelles intégrées dans le secteur de plan masse UE 15.

### **8.2 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. L'agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, elle ne peut excéder la longueur de la façade initiale.
2. La surélévation d'un niveau à l'aplomb de l'existant est autorisée sans ouverture de baie en vis à vis.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos ;

## Article UD.9 – Emprise au sol des constructions

### 9.1 – Règle générale (hors secteur de plan masse)

Dans le secteur UD :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à 40% de la superficie du terrain.

Dans le sous-secteur UDp :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 25%.

### 9.2 – Dispositions particulières

Dans le secteur UD :

- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'emprise au sol pourra être portée à 50%.
- L'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m<sup>2</sup> dans le cas de travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas la création de logement supplémentaire.

Dans le secteur UDp, l'emprise au sol de 25 % pourra être majorée de 5% de l'emprise des constructions existantes dans le cas de travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas la création de logement supplémentaire.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 9.3 – Dispositions en secteur de plan masse

Pour les parcelles intégrées dans le secteur de plan masse UE 15, la zone d'emprise au sol maximale autorisée est délimitée graphiquement dans le plan-masse correspondant.

## Article UD.10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – Règle de gabarit et modalités de calcul

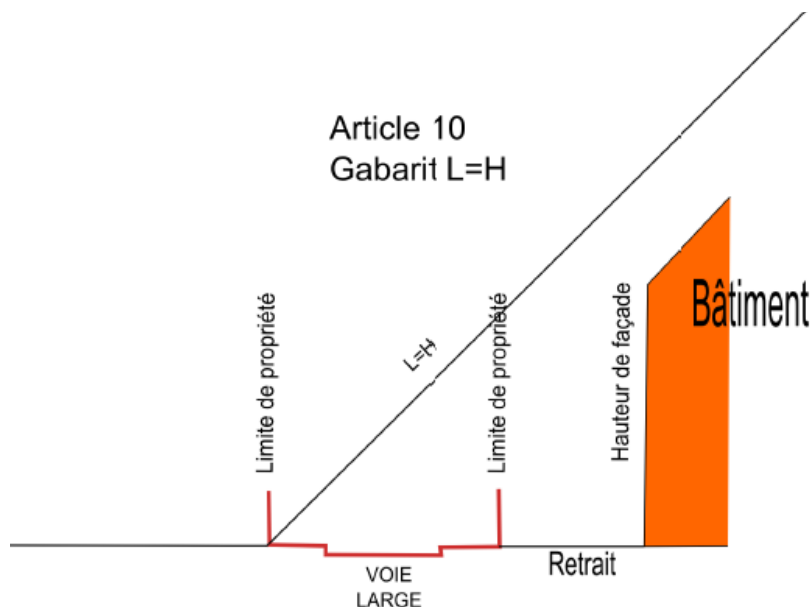
La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur plafond.

|                                                                               | Hauteur de façade  | Hauteur plafond                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la bande de constructibilité principale telle que définie en article UD7 | 9 m maximale.      | Plan horizontal de 12m mesuré depuis le niveau de la voie à l'alignement du terrain |
| Hors de la bande de constructibilité principale                               | 6 mètres maximale. | Plan horizontal de 9 mètres mesuré depuis le niveau du sol existant avant travaux.  |

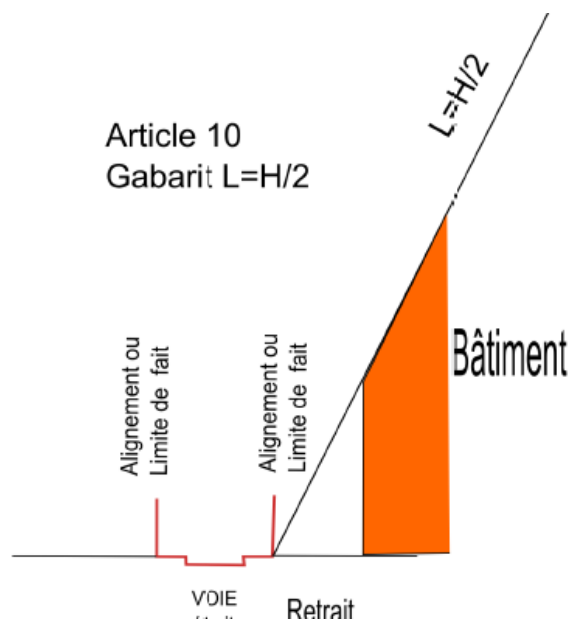
A l'angle de deux voies, la hauteur des façades la plus importante peut se retourner sur la voie la plus étroite, sur une longueur de 12 mètres.

Les pare-vues doivent être intégrés dans le gabarit enveloppe.

La hauteur maximale des constructions sur voie large telle que définie à l'article UD6 est limitée à la distance de l'alignement opposé.



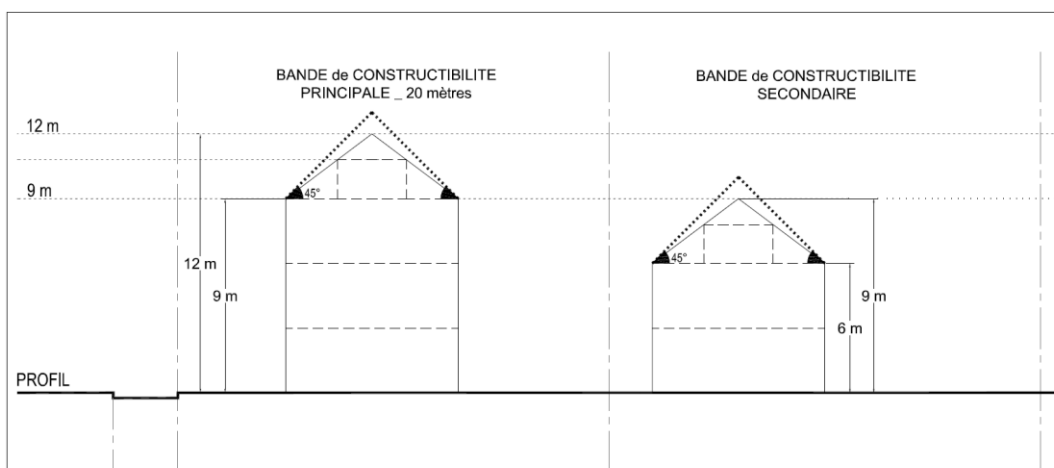
La hauteur maximale des constructions sur voie étroite telle que définie à l'article UD6 est limitée au double du retrait de la construction par rapport à l'alignement  $H/2=L$ .



### Le gabarit de couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction permet d'inscrire différents types de volumes en partie supérieure. Tout élément de la construction situé entre le sommet de la façade maximale autorisée et la hauteur plafond autorisée, doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit délimité par deux pans inclinés à 45° partant des hauteurs maximales de deux façades opposées de la construction.

Schémas indicatifs



## 10.2 – Dispositions particulières

1. Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale des façades dans une limite de 1 mètre.
2. N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,00 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées;
3. Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées, lorsqu'il s'agit :
  - des constructions et installations nécessaires aux services publics,
  - des équipements techniques liés à la sécurité,
  - des équipements techniques des constructions et installations d'intérêt collectif
4. Les constructions soumises au risque d'inondation qui nécessitent une surélévation par rapport au niveau du sol existant avant travaux peuvent bénéficier d'une hauteur supplémentaire par rapport aux règles de hauteur définies dans le paragraphe 10.1, dans la limite de 3 mètres.

## 10.3 – Dispositions en secteur de plan masse

Pour les parcelles intégrées dans le secteur de plan masse UE 15, un nombre maximum de niveaux s'applique en plus des hauteurs maximums autorisées à l'alinéa 10.1 du présent article.

Ce nombre de niveaux maximum est reporté graphiquement sur le secteur de plan masse UE 15.

## **Article UD11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **Dispositions générales**

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades et bâtiments principaux.

Les façades vues depuis l'espace public doivent participer à l'animation de la rue.

L'utilisation de couleurs criardes ou sombres sur les murs, clôtures, fenêtres, volets n'est pas recommandée.

La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

### **Toiture et couronnement**

Les toitures et couronnement doivent être traités comme une cinquième façade.

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions contiguës.

Dans le cas d'une toiture à pente, les éléments techniques doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Sont admis en dépassement de gabarit :

- les cheminées si leur hauteur est au plus égale à 1 m, sauf impératif technique dûment justifié,
- les lucarnes si leur hauteur est au plus égale à un mètre.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Ces ouvertures doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur de chaque ouverture ne doit pas être supérieure à 1,30 mètre.

### **Les descentes d'eaux pluviales**

Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

## Les volets roulants

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

## Clôtures

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôture anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Les clôtures situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés au document graphique, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

## Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la hauteur peut atteindre 3 mètres.

Le soubassement ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur mais doit comprendre une partie maçonnée de 40cm de hauteur au minimum. La clôture doit être finalisée en grille ou éléments qualitatifs laissant passer la verdure

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait définie en article 6.

Les clôtures doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes, etc.). Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles intégrées au secteur de plan masse UE 15.

Pour permettre la résidentialisation du site compris dans le secteur de plan masse UE 15 celui-ci devra être clôturé en limite de voie, selon les dispositions énoncées ci-dessus.

## Clôtures en limites séparatives

Sauf en cas de soutènement, la hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel du fond voisin le plus haut.

Elles peuvent présenter une partie pleine dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la clôture est ajourée.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

### **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement

### **Restauration des bâtiments existants**

- Règles générales

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitation (matériaux, apparence, mises en œuvre, finitions ...). Toute extension de bâtiment ne doit pas dénaturer l'architecture de la construction d'origine.

- Percements

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades. Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteur d'assises, linteaux, moulurations ...).

- Façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. L'enduit et la peinture sont interdits sauf si des contraintes techniques ou environnementales le justifient. Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres et briques de même nature et de même dureté en respectant la finition de l'appareillage d'origine. Les modénatures (corniches, moulures) doivent être mises en valeur. Les ravalements doivent mettre en valeur les reliefs et traitements de façade d'origine.

- Toitures

Pour la réfection de toiture, le matériau de toiture doit être en harmonie avec le bâtiment existant. Toutefois, d'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc-terrasse) lorsque leur emploi est lié à la qualité architecturale ou au style d'origine de la construction. La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées doit respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels. En cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux peuvent être employés.

## Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

### Les façades commerciales

Les façades des locaux commerciaux ou devantures commerciales doivent assurer l'harmonie avec l'environnement bâti et valoriser l'activité commerciale signalée.

Les créations ou modifications de façades ou devantures commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit respecter les alignements horizontaux et verticaux de l'immeuble.
- Le traitement de la devanture et des enseignes doit respecter les lignes de composition de la façade : emplacements des baies, portes d'entrée, porches, piliers, arcades, tous motifs décoratifs...
- Que l'activité occupe un seul ou deux niveaux, devanture et emplacement des enseignes doivent être traités au plus près du volume commercial, sans déborder sur les étages d'habitation.
- Seuls les matériaux de qualité durable, ni réfléchissants, ni brillants, et qui peuvent être régulièrement entretenus sont préconisés (bois peint, tôle laquée, etc...). Les pastiches de ces matériaux sont fortement déconseillés. Pour les devantures en feuillure, le principe à retenir pour le traitement des parties pleines est le prolongement des matériaux utilisés pour le reste de la façade. Pour les devantures en applique, un matériau simple comme le bois permet d'entretenir et de conserver la devanture durant de nombreuses décennies.
- Il est essentiel d'harmoniser les couleurs avec celles de la façade de l'immeuble. Les couleurs criardes sont à éviter.

## Article UD.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 – Normes de stationnement pour les constructions

| Destination  | Stationnement automobile                                                                                                                                                                      | Stationnement deux roues                                                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation : | 1 place par tranche de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place d'accès direct par logement.<br><br>Aucune place pour les extensions de moins de 40 m <sup>2</sup> , | Pour les programmes de plus de 2 logements,<br><br>1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements<br><br>1 emplacement 2 roues non motorisés par logement, |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>Norme plafond conseillée : 1,5 place par logement.</p> <p>Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place pour deux logements</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
| Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale ...) | une place de stationnement pour 3 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres</p> <p>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 2 chambres</p>               |
| Foyer personnes âgées                                   | une place de stationnement pour 3 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
| Commerce et activités de services                       | Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300 m <sup>2</sup> , aucune place de stationnement n'est exigée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP 1 emplacement deux roues non motorisé par tranche de 200 m <sup>2</sup> |
| Hébergement hôtelier                                    | <p>1 place pour 3 chambres</p> <p>Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière.</p> <p>Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                 |
| Bureaux                                                 | <p>• Véhicules motorisés (automobile et deux roues)</p> <p>Sur les unités foncières comprises tout ou en partie dans le périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.</p> <p>• Sur les unités foncières exclues totalement du périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.</p> <p>Pour les programmes supérieurs à 1000m<sup>2</sup>, une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.</p> | <p>1 m<sup>2</sup> d'emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>                        |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Activités ou commerces liées à l'automobile                                                | Une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 20 places par établissement.                                                                                  | 1 emplacement 2 roues non motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Artisanat ou industrie:                                                                    | Une place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>Pour les programmes supérieurs à 300m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de place de stationnement pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation               | 1.5 m <sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo<br><br>Emplacement deux roues non motorisés.<br>Pour les établissements scolaires<br>- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves<br>- Collèges et lycée : 1 place pour 10 élèves<br><br>Pour les autres CINASPIC :<br>-1 place minimum pour 10 employés |
| Hôpital ou clinique                                                                        | 1 place pour 3 lits                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Extension : le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Division : en cas de division de terrain, la construction conservée doit respecter la règle de stationnement.

Changement de destination des locaux commerciaux et/ou d'artisanat de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher : les changements de destination sans création de surface ne nécessitent pas de place de stationnement. Tout autre changement de destination doit se référer à la norme ci-dessus.

Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

## 12.3 – Modalités de réalisation

Modalités de réalisation des places :

Les places doivent être réalisées dans le volume de la construction. Une place maximum peut être réalisée en surface à l'air libre.

Pour les programmes de plus de 2 logements et les constructions à usage autre que l'habitation, un emplacement automobile présente une surface de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

Modalités de réalisation des rampes :

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie, doivent présenter une pente maximale de 5%.

### **Restitution des places**

Toute place de stationnement supprimée et exigible au titre de la règle de stationnement doit être restituée.

## **12.4 –réalisation d'aires de stationnement en auto-partage**

Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

## **Article UD.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13.1 – Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès auto et piéton, places et aires de stationnement en surface. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux. Ne sont pas comptabilisés les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés.

### **13.2 – Espaces libres et plantations**

#### Dispositions générales (sauf pour les parcelles intégrées au secteur de plan masse UE 15)

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 40 % de la surface de l'unité foncière dont les trois quarts en pleine terre.

Un arbre de haute tige est planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

La bande de retrait le long de la voie est traitée en espace planté de façon privilégiée.

#### Dispositions particulières

Sur les parcelles intégrées dans le secteur de plan masse UE 15, les espaces libres en pleine terre sont délimités graphiquement sur le plan masse correspondant.

### 13.3 – Traitement des espaces plantés

Le traitement des espaces plantés comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Lorsque ces espaces sont réalisés sur dalle, hors toitures végétalisées, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre. Les toitures végétalisées ne rentrent pas dans le calcul des espaces plantés.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toiture-terrasse, espaces de circulation, aires de stationnement..., le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L.151-19 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

### 13.4 – Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

Pour les unités foncières bénéficiant d'une emprise au sol majorée de 20 m<sup>2</sup> dans le cas de travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas la création de logement supplémentaire, 80% des espaces libres doivent être plantés.

### 13.5 – Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

Les ensembles paysagers localisés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature :

- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :

Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes sur l'unité foncière.

- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :

Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

## **Article UD.14 – Coefficient d’occupation du sol (COS)**

Le COS n’est pas réglementé. Les possibilités maximales d’occupation du sol résultent de l’application des articles 3 à 13.

Toutefois, dans le périmètre de constructibilité limitée défini en article UD2, le droit à construire s’applique dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le périmètre de constructibilité limitée défini en article UD2.

## Zone UE

Les documents graphiques regroupés en fin de chapitre sont partis intégrantes du règlement.

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UE.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
5. Les constructions à destination artisanale, industrielle ou entreposage.
6. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### Article UE.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination de bureaux intégrées au volume de construction d'une habitation et qui n'excèdent pas 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors que leur nature et leur fréquentation est compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que leur nature et leur fréquentation est compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe).

### Article UE.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### Conditions d'accès aux voies de desserte

##### 3.1 – Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès automobiles doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès.

### **3.2 – Dimensions**

L'entrée charretière par unité foncière est limitée à 6 mètres de large.

## **Article UE.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 – Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

## **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

## **4.4 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades implantées à l'alignement ou aux façades implantées à l'alignement.

## **Article UE.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UE.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies privées. La règle d'implantation est différente en fonction des caractéristiques des voies.

Les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou en retrait de la marge de recul figurant aux documents graphiques intégrés en annexe 3.2.

Pour le secteur de plan masse UE 15, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réalisée dans les zones d'implantation représentées graphiquement.

## **6.2 – Gestion des saillies**

Dans la bande de retrait, les saillies à l'étage telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre, sont autorisées.

Les perrons, escaliers d'accès, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol sont autorisées dans la marge de recul.

## **6.3 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50m.
2. La surélévation à l'aplomb des constructions existantes, implantées différemment de la règle, est autorisée à l'aplomb et sur un niveau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## **Article UE.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 – Règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises maximales délimitées aux documents graphiques en annexe 3.2 et peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives, la façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance,
- soit en retrait de ces limites. En cas de retrait, ce dernier est au moins égal à 1,90 mètres pour les parties de construction comportant des ouvertures (portes, baies, jours de souffrance), de 0,60 mètre pour des constructions ne présentant pas d'ouverture.

### **7.2 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.
2. lorsqu'une construction fait partie d'un ensemble faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
3. lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
4. lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation d'un niveau dans le respect de la règle de hauteur ou de l'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et des constructions voisines. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
5. En secteur de plan masse UE 15, les parties accessibles, hors entretien, des terrasses en toiture de l'usine réhabilitée devront être éloignées de 6m minimum des limites séparatives voisines.

## **Article UE.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

A l'intérieur des emprises maximales délimitées aux documents graphiques en annexe 3.2, l'implantation des constructions sur une même unité foncière est libre.

## **Article UE.9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise maximale des constructions est reportée sur le document graphique en annexe 3.2.

Hors secteur de plan masse UE 15, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m<sup>2</sup> dans le cas de travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas la création de logement supplémentaire.

Hormis en secteur de plan masse UE 15, hors de cette zone constructible, ne sont autorisées que les annexes à l'habitation ou les extensions des constructions entièrement implantées en dehors de cette zone, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UE.10 – Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 – Règle de gabarit et modalités de calcul**

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :

- un gabarit sur voie
- une hauteur maximale.

## **Le gabarit sur voie**

Les constructions ou parties de constructions implantées le long de la voie d'une emprise supérieure à 4 mètres au droit du terrain doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan oblique à 45°, dont le point d'attache se situe au niveau du sol de l'alignement opposé.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le gabarit le plus favorable peut être retourné sur la voie étroite sur une profondeur maximale de 10 mètres.

## **La hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 13 mètres au sommet du faîtage (12m en secteur de plan masse UE 15).

## **10.2 – Dispositions particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. pour les constructions qui pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres ;
2. pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble
3. pour les constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
4. lorsqu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante tant au regard de son implantation que de sa volumétrie ;
5. En secteur de plan masse UE 15, un nombre maximum de niveaux s'applique en plus des hauteurs maximums autorisées à l'alinéa 10.1 du présent article. Ce nombre de niveaux maximum est reporté graphiquement sur le secteur de plan masse UE 15.

Les garde-corps à claire-voie peuvent dépasser la hauteur maximale des façades dans une limite de 1 mètre.

## **10.3 – Modalités de calcul**

### **10.3.1 - Pour le gabarit sur voie**

Peuvent être réalisés en saillie du gabarit défini au paragraphe 10.1 :

- Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, etc., sur une hauteur maximale d'un mètre ;
- les lucarnes, dès lors qu'elles respectent les dispositions de l'article 11.2.2.

### **10.3.2 - Pour la hauteur maximale**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le niveau du sol existant avant travaux et le sommet du faîtage, de l'acrotère ou l'égout du toit.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11.

## **Article UE.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **Dispositions générales**

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

### **Façades**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans l'entité homogène à laquelle ces constructions appartiennent et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades et bâtiments principaux.

Les façades vues depuis l'espace public doivent participer à l'animation de la rue.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

### **Toitures**

Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes ou toit terrasse. Tout élément de la construction situé au-dessus du sommet de la façade de la construction, doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit délimité par deux plans inclinés à 45° partant des deux façades principales opposées de la construction.

Seules sont admises en dépassement de ce gabarit, les cheminées et les lucarnes si leur hauteur est au plus égale à un mètre.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur de chaque lucarne ne doit pas être supérieure à 1,30 mètre.

Toutes les toitures terrasses non utilisées à des fins récréatives ou végétalisées devront permettre l'installation de panneaux solaires.

### **Restauration des bâtiments existants**

- **Règles générales**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors de ravalements, réhabilitation (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions ...). Toute extension de bâtiment ne doit pas dénaturer l'architecture de la construction d'origine.

- **Percements**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades et des toitures. Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteur d'assises, linteaux, moulurations ...).

- **Façades**

Les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. L'enduit et la peinture sont interdits sauf si des contraintes techniques ou environnementales le justifient. Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres et briques de même nature et de même dureté en respectant la finition de l'appareillage d'origine. Les modénatures (corniches, moulures) doivent être mises en valeur. Les ravalements doivent mettre en valeur les reliefs et traitements de façade d'origine.

- **Toitures**

Pour la réfection de toiture, le matériau de toiture doit être en harmonie avec le bâtiment existant. Toutefois, d'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc-terrasse) lorsque leur emploi est lié à la qualité architecturale ou au style d'origine de la construction. La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées doit respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels. En cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux peuvent être employés.

## **Clôtures**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôture anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux prescriptions ci-après.

Les clôtures situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés au document graphique, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

### **Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la hauteur peut atteindre 3 mètres.

Le soubassement ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de hauteur au minimum.

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait définie en article 6.

Les clôtures doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes, etc.). Cette disposition ne s'applique pas au secteur de plan masse UE 15.

Pour permettre la résidentialisation du site compris dans le secteur de plan masse UE 15 celui-ci devra être clôturé en limite de voie, selon les dispositions énoncées ci-dessus.

### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la clôture est ajourée.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

### **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

### **Les descentes d'eaux pluviales**

Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

Les volets roulants

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

### **Gestion des saillies**

Les saillies sur gabarit de couronnement sont limitées à 20 % de la surface de la toiture.

### **Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

## Article UE.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dans le secteur de plan masse UE 15, le nombre de place de stationnement pour les véhicules est déterminé en tenant compte, pour les constructions, de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

### 12.1 – Normes de stationnement pour les constructions

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation : | <p>Hors secteur UE 15, 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place d'accès direct par logement.</p> <p>Aucune place pour les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup>,</p> <p>Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, une place pour deux logements</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Pour les programmes de plus de 2 logements,</p> <p>1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements</p> <p>1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,</p> |
| Bureaux      | <p>Véhicules motorisés(automobile et deux roues)</p> <p>Sur les unités foncières comprises tout ou en partie dans le périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur les unités foncières exclues totalement du périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.</li> </ul> <p>Pour les programmes supérieurs à 1000m<sup>2</sup>, une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.</p> | <p>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>                                                                            |



Pour les programmes de plus de 2 logements et les constructions à usage autre que l'habitation, un emplacement automobile présente une surface de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

Modalités de réalisation des rampes :

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie, doivent présenter une pente maximale de 5%.

### **Restitution des places**

La suppression de toute place de stationnement exigible au titre de la règle de stationnement doit être restituée.

## **Article UE.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13.1 - Définition**

Les espaces libres correspondent à la partie du terrain qui n'est pas comprise dans l'emprise maximale des constructions, délimitée aux documents graphiques (cf. plans intégrés en annexe 3.2).

### **13.2 - Traitement des espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

Les espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes :

- *en ce qui concerne l'aspect quantitatif :*

#### **Dispositions générales (hors secteur UE 15)**

Les espaces libres définis ci-dessus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale pour 70% de leur superficie et demeurer en pleine terre. La superficie éventuelle restante recevra un revêtement perméable (gravillons, evergreen, stabilisé ... terrasse plantée sur sous-sol).

En outre, un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espace libre.



## Zone UF

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

La zone UF est divisée en 2 secteurs :

- le secteur UF, correspondant à la très grande majorité des zones d'activité tertiaire et secondaire,
- le secteur UFh, couvre un secteur mutable au nord et au sud de l'A 86, à proximité de la gare du stade.

-

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UF.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1.1 – Dispositions applicables sur toute la zone UF

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs sauf dans la ZAC de la Marine, rue des Côtes d'Auty.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, de véhicules.
4. Les logements qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités, à l'exclusion du secteur UFh,
5. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
6. Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ou qu'elle ne s'intègre pas, majoritairement, dans un programme mixte.

#### 1.2 – Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation. Zone d'interdiction stricte

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques  
Zone d'interdiction :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

## **Article UF.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 – Dispositions applicables sur toute la zone UF**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination artisanale ou industrielle, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. En UFh, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage.
3. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe).

### **2.2 – Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation.**

Zone d'interdiction stricte :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques

Zone d'interdiction :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Zone de restriction :

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

Périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de suppression :

Les constructions doivent être adaptées à l'effet de suppression.

A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

## **Article UF.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### **Pour les voies nouvelles de desserte**

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres, les voies en impasse sont interdites.

En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction lorsque celles-ci sont définies dans une orientation d'aménagement.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies de desserte**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être aménagés pour permettre aux véhicules de rentrer et de sortir sans manœuvre.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'entrée charretière est limitée à 6 mètres de large sur le secteur UFh, 8 mètres de large sur le reste de la zone.

## **Article UF.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Un regard de visite avant branchement au réseau, accessible depuis le domaine public sera implanté sur les terrains supportant des activités industrielles ou artisanales.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

##### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

Un regard de visite avant branchement au réseau, accessible depuis le domaine public sera implanté sur les terrains supportant des activités industrielles ou artisanales.

#### **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

En zone UFh, cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres en distance réelle piéton d'une borne d'apport volontaire.

#### **4.4 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades implantées à l'alignement.

### **Article UF.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **Article UF.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé ou localisées dans la ZAC (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, parking public, ...) et des voies privées ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons)

#### **6.2 – Règle générale**

##### **6.1.1 – Règle générale dans le secteur UF**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie ou emprise publique telle que définie en article 6.1.

##### **6.1.2 – Règle générale dans le secteur UFh**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 0,5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie ou emprise publique telle que définie en article 6.1.

Le retrait est la distance (D) mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les saillies, tels les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons, les oriel

Le long de l'A86, dans la bande de constructibilité encadrée telle que définie aux documents graphiques, seules les constructions à destination d'exploitation *agricole et les activités commerciales liées à la vocation agricole du site, les activités forestières, les équipements*

*publics, les équipements sportifs de plein air et le stationnement en infrastructure sur un niveau sont autorisées.*

### **6.3 – Gestion des saillies**

Dans la bande de retrait, les saillies telles que perrons, balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 2.50 mètres, sont autorisées.

Cette règle ne s'applique pas au bâtiment « signal » situé au Nord de l'îlot Colombus ni à l'équipement public sportif prévu dans ce même îlot, la profondeur des saillies est libre.

### **6.4 – Dispositions particulières**

1. Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50m.
2. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
3. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
4. Lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la surélévation d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
5. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations implantées le long de cimetières communaux, la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 4,00 m.

## **Article UF.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 – Règles d'implantation**

#### **7.1.1 – Règle générale dans le secteur UF**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dès lors que celles-ci coïncident avec une limite de zone UC, UD ou UE. Le retrait est alors au minimum de 6 mètres.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives, si celles-ci ne coïncident pas avec une limite de zone UC, UD ou UE. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 3 mètres.

### 7.1.2 – Règle générale dans le secteur UFh

Dans le secteur UFh, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dès lors que celles-ci coïncident avec une limite de zone. Le retrait est alors au minimum supérieur au tiers de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres. ( $L \geq H/3 \geq 6 \text{ m}$ ).

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives, si celles-ci ne coïncident pas avec une limite de zone. En cas de retrait, celui-ci est au minimum supérieur au tiers de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres. ( $L \geq H/3 \geq 6 \text{ m}$ ).

## 7.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'une servitude de cours commune est établie entre deux riverains, dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas de retrait celui-ci est au minimum de 1,90 mètre. La façade devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance.
3. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
5. Dans le cas où la construction est surélevée pour tenir compte des risques d'inondation (cf article 10.2), la hauteur à prendre en compte pour le calcul du retrait ne tient pas compte de la surélévation effectuée. .

## Article UF.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

**A l'exclusion du secteur UFh**, l'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 6 mètres.

**Dans le secteur UFh**, l'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait au moins égal au tiers de la hauteur du bâtiment le plus bas, avec un minimum de 6 mètres. ( $L \geq H/3 \geq 6 \text{ m}$ ).

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

## 8.2 – Dispositions particulières

Une implantation particulière peut être autorisée dans les cas suivants :

1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans le cas où la construction est surélevée pour tenir compte des risques d'inondation (cf article 10.2), la hauteur à prendre en compte pour le calcul du retrait ne tient pas compte de la surélévation effectuée.
3. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

## Article UF.9 – Emprise au sol des constructions

### 9.1 – Règle générale

Dans le secteur UF, sauf dispositions particulières exposées ci-après, le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à :

- 70%, pour les constructions à destination artisanale ou industrielle,
- 60 % pour les constructions destinées à un autre usage.
- 70 % dans le cas d'un programme mixte dès lors que le rez-de-chaussée est majoritairement à destination artisanale ou industrielle.

Dans le secteur UFh, sauf dispositions particulières exposées en paragraphe 9.2, le coefficient d'emprise au sol des constructions, est calculé sur l'ensemble de l'ilot et est limité à :

- 45 % de la surface de l'ilot dit « Cook », déduction faite des opérations de voiries, compris entre la rue Paparemborde, le Boulevard de Valmy et le boulevard d'Achères.
- 40 % de la surface de l'ilot dit « Colombus », déduction faite des opérations de voirie, compris entre la rue d'Argenteuil, l'avenue Kleber et le boulevard de Valmy,
- 50 % de la surface de l'ilot dit « Magellan », compris entre la rue du Président Kennedy, le boulevard de Finlande, le boulevard de Valmy et la rue des Entrepreneurs.

### 9.2 - Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UF.10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – Règle générale

La hauteur est mesurée depuis le niveau du sol existant avant travaux.

Dans le secteur UFh :

La hauteur des constructions est limitée à 27 mètres pour les programmes de logements.

La hauteur de la construction implantée à l'angle ouest de la rue Paparemborde et du boulevard de Valmy est fixée à 39 mètres.

La hauteur de la construction implantée à l'angle de la Rue d'Argenteuil et du boulevard de Valmy est fixée à 39 mètres.

La hauteur des constructions est limitée à 32 mètres pour les constructions d'une destination autre que l'habitat. Les constructions doivent cependant respecter les servitudes d'utilité publique induisant des plafonds de hauteur (les zones de dégagement des aérodromes et les zones de dégagement radioélectriques).

Dans le secteur UF :

La hauteur des constructions est limitée à 32 mètres. Les constructions doivent cependant respecter les servitudes d'utilité publique induisant des plafonds de hauteur (les zones de dégagement des aérodromes et les zones de dégagement radioélectriques).

## 10.2 - Dispositions particulières

1. Les constructions soumises au risque d'inondation qui nécessitent une surélévation par rapport au niveau du sol existant avant travaux peuvent bénéficier d'une hauteur supplémentaire par rapport aux règles de hauteur définies dans le paragraphe 10.1, dans la limite de 3 mètres.
2. N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,00 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

## Article UF.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### Dispositions générales

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

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être intégrés aux volumes.

### Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades principales.

Les façades vues depuis l'espace public doivent participer à l'animation de la rue.

La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).

La mise en lumière des bâtiments doit être discrète, l'éclairage général des façades est proscrit, afin de ne pas nuire à l'éclairage général des espaces publics.

Les constructions réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

### **Toitures**

Les toitures et couronnement doivent être traités comme une cinquième façade.

Les ouvrages en toiture doivent être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.

Ces ouvrages abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Les toitures terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération des eaux de pluie.

### **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

Les volets roulants

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

### **Restauration de bâtiments existants**

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des travaux de ravalement, de réhabilitation, d'extension.

### **Gestion des saillies**

Les saillies sur domaine public sont autorisées sous réserve de compatibilité avec le règlement du gestionnaire de voirie et sous réserve qu'elles se situent à plus de 5,00 mètres du niveau du sol de l'espace public et qu'elles soient saillantes au maximum de 0,80 mètres.

### **Clôtures**

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôtures anciens en pierre ou en briques et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PPRI, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Les mesures seront prises à partir du niveau du sol, en tenant compte de la dénivellation du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces prescriptions.

Les clôtures situées sur les ensembles paysagers à préserver, localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur. Les clôtures et portails donnant accès sur des cours et passages intérieurs, existants ou à créer, doivent être conçus pour préserver les vues sur ces espaces.

- **Clôtures et portails sur voie ou emprise publique:**

Les clôtures doivent être obligatoirement réalisées en serrurerie ou grillage et doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Des dépassements ponctuels sont autorisés dans le cas des pilastres support de portails ou d'éléments de serrurerie. Dans ces cas, la hauteur maximale est de 3 mètres.

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait définie en article 6.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les parties de clôture formant un angle entre deux voies doivent être conçues pour garantir une visibilité nécessaire à la sécurité du carrefour.

La hauteur maximale du soubassement n'est pas applicable dans le cas de murs de soutènement, de murs antibruit ou encore pour des raisons de sécurité liées à des risques d'incendie ou d'explosion.

- **Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres. Elles peuvent présenter des parties pleines limitées à 2,00 mètres de hauteur.

## **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

## **Les façades commerciales**

Les façades des locaux commerciaux ou devantures commerciales doivent assurer l'harmonie avec l'environnement bâti et valoriser l'activité commerciale signalée.

Les créations ou modifications de façades ou devantures commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit respecter les alignements horizontaux et verticaux de l'immeuble.

- Le traitement de la devanture et des enseignes doit respecter les lignes de composition de la façade : emplacements des baies, portes d'entrée, porches, piliers, arcades, tous motifs décoratifs...
- Que l'activité occupe un seul ou deux niveaux, devanture et emplacement des enseignes doivent être traités au plus près du volume commercial, sans déborder sur les étages d'habitation.
- Seuls les matériaux de qualité durable, ni réfléchissants, ni brillants, et qui peuvent être régulièrement entretenus sont préconisés (bois peint, tôle laquée, etc ...). Les pastiches de ces matériaux sont fortement déconseillés. Pour les devantures en feuillure, le principe à retenir pour le traitement des parties pleines est le prolongement des matériaux utilisés pour le reste de la façade. Pour les devantures en applique, un matériau simple comme le bois permet d'entretenir et de conserver la devanture durant de nombreuses décennies.
- Il est essentiel d'harmoniser les couleurs avec celles de la façade de l'immeuble. Les couleurs criardes sont à éviter.

## Article UF.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 – Normes de stationnement pour les constructions

| Destination                                             | Stationnement automobile                                                                                                                                                                                                                                      | Stationnement deux roues                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation :                                            | 1 place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.<br><br>Aucune place pour les extensions de moins de 40 m <sup>2</sup> , les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, 1 place pour deux logements | Pour les programmes de plus de 2 logements,<br><br>1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements.<br><br>1 emplacement 2 roues non motorisés par logement. |
| Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale ...) | une place pour 5 chambres.                                                                                                                                                                                                                                    | 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres.<br><br>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 2 chambres.                                                  |
| Foyer personnes âgées                                   | une place pour 3 chambres.                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                               |
| Commerce et activités de services                       | Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300 m <sup>2</sup> , aucune place de stationnement n'est exigée.                                                                                                                                | Pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP :<br>1 emplacement deux roues non motorisée par tranche de 200                                        |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | Au-delà d'une surface de plancher de 300 m <sup>2</sup> , 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> et une aire de livraison doit être prévue                                                                                         | m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hébergement hôtelier                                                                       | 1 place pour 3 chambres.<br>Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière.<br>Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| bureaux                                                                                    | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>Pour les programmes supérieurs à 1000m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.                                                        | 1 emplacement deux-roues motorisés pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Activités ou commerces liés à l'automobile                                                 | Une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 20 places par établissement.                                                                                                             | 1 emplacement deux-roues motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                               |
| Artisanat ou industrie                                                                     | Une place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>Pour les programmes supérieurs à 300m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.                            | 1 emplacement deux roues non motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues motorisés est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation              | 1.5 m <sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo<br><br>Emplacement deux roues non motorisés :<br>Pour les établissements scolaires<br>- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves<br>- Collèges et lycée : 1 place pour 10 élèves<br><br>Pour les autres CINASPIC :<br>-1 place minimum pour 10 employés |
| Hôpital ou clinique                                                                        | 1 place pour 3 lits                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Extension : le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Division : en cas de division de terrain, la construction conservée doit respecter la règle de stationnement.

Changement de destination des locaux commerciaux et/ou artisanaux de moins de 150m<sup>2</sup> : les changements de destination sans création de surface ne nécessite pas de place de stationnement. Tout autre changement de destination doit se référer à la norme ci-dessus.

### 12.3 – Modalités de réalisation

Modalités de réalisation des places :

En zone UF, des aires de dimension suffisantes doivent être aménagées sur le terrain afin que toute opération de chargement et de déchargement des véhicules s'effectue hors des voies.

En outre, dès lors que des aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup> sont réalisées, elles doivent être conçues de façon :

- à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation adaptée de la topographie du terrain et de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Toutefois, toute aire de stationnement susceptible d'engendrer une pollution du sol compte tenu de sa vocation ou de son utilisation doit recevoir un revêtement imperméable et doit être pourvue d'un décanteur-déshuileur (cf. Annexes sanitaires).
- à réduire leur impact visuel par un aménagement paysager comportant notamment des arbres ou des arbustes qui par leur nombre et leur implantation constitueront des écrans.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Pour les programmes de plus de 2 logements et pour les constructions à destination autre que l'habitat, un emplacement automobile présente une surface de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

En zone UFh, les places doivent être réalisées dans le volume de la construction.

Modalités de réalisation des rampes :

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

### 12.4 – Restitution des places

La suppression de toute place de stationnement exigible au titre de la règle de stationnement doit être restituée.

#### 12.4 –réalisation d'aires de stationnement en auto-partage

Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

## **Article UF.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès auto et piéton, places et aires de stationnement en surface. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux. Ne sont pas comptabilisés les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés.

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

### **13.1 – Dans le secteur UFh**

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum :

- 40 % de la surface de l'îlot dit « Cook » compris entre la rue Paparemborde, le Boulevard de Valmy et le boulevard d'Achères.
- 40 % de la surface de l'îlot dit « Colombus » compris entre la rue d'Argenteuil, l'avenue Kleber et le boulevard de Valmy,
- 30 % de la surface de l'îlot dit « Magellan », compris entre la rue du Président Kennedy, le boulevard de Finlande, le boulevard de Valmy et la rue des Entrepreneurs.

A minima, la moitié des surfaces plantées obligatoires doit être traitée en pleine terre.

Deux arbres de haute tige seront plantés par tranche de 500 m<sup>2</sup> de l'unité foncière. Cette dernière disposition n'est pas applicable dès lors que le terrain est limitrophe, ou séparé par une voie, d'un jardin public existant ou à aménager.

### **13.2 – Dans le secteur UF**

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 10 % de la surface de l'unité foncière.

### **13.3 – Traitement des espaces plantés**

La bande de retrait le long de la voie sera traitée en espace vert, visible depuis la voie publique, un arbre de haute tige de grand développement en complément du ratio ci-dessus sera implanté dans la bande de retrait quand la largeur de l'unité foncière l'autorise.

Lorsque des espaces plantés sont réalisés sur dalle hors toiture terrasses, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre minimum.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toiture-terrasse, espaces de circulation, aires de stationnement (...), le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L.151-19 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

#### **13.4 – Dispositions particulières**

Les équipements publics peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

#### **13.5 – Ensembles à protéger**

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

Les ensembles paysagers localisés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature :

- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :  
Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes sur l'unité foncière.
- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :  
Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

### **Article UF.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le COS n'est pas réglementé. .

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## Zone UFcpl

La zone UFcpl correspond à la Zone d'Aménagement concerté Champ Philippe I. Elle est délimitée en 4 sous zones :

- La sous zone ZA a, située à l'est du périmètre de la zone UFcpl,
- La sous-zone ZA b1, située à l'ouest du périmètre de la zone UFcpl,
- La sous-zone ZA b2, située à l'ouest du périmètre de la zone UFcpl,
- La sous-zone ZB située au Sud-Ouest du périmètre de la zone UFcpl,

Cette zone s'accompagne d'un document graphique qui fait apparaître la localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation, des installations d'intérêt général, des espaces verts ainsi que les sous-zones à l'intérieur desquelles s'appliquent des dispositions particulières.

Le règlement précise les dispositions applicables à chacun de ces espaces en complément des dispositions figurant au document graphique.

La règle générale de la zone s'applique à chacune des sous-zones, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'une d'entre elles. La disposition spécifique est alors applicable en complément ou en substitution à la règle générale.

Les limites sous-zones indiquées au document graphique peuvent être appréciés à plus ou moins trois mètres.

Dès lors qu'il s'agit d'un tracé indicatif, ces limites fluctuent en fonction de la délimitation de l'emprise publique.

### **Espaces et équipements indiqués au document graphique :**

1 : Voirie (**V1**, **V2** et **V3**) ;

2 : Place (**PL1**) ;

Les dispositions particulières applicables à chacun de ces éléments sont regroupées en annexe du présent règlement.

## **Article UFcpl.1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes:*

- Les logements, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.
- Les installations classées soumises à autorisation sauf les systèmes de régulation thermique des immeubles, les dépôts d'hydrocarbure et des chaufferies des immeubles.
- Les dépôts de matériaux métalliques ou de récupération, de déchets, les dépôts couverts ou non couverts de véhicules accidentés et d'épaves, les entreprises de cassage ou de démontage de voitures.
- les affouillements et exhaussements des sols, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits,
- en sous-zone ZAa, Zab1 et Zab2 l'industrie et la fonction d'entrepôt.

## **Article UFcpl.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises sous condition les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions à destination artisanale, commerciale, technique ou scientifique, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :

- les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
  - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
  - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976, modifiée, soumises à déclaration dès lors qu'elles respectent les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus et sous réserve de celles interdites au titre de l'article 1.
  - Les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'il s'agit de logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage d'une activité.
  - Les installations et travaux divers à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
  - Dans la sous zone-ZAa, les constructions à destination commerciale et de services communs aux entreprises implantées dans la zone doivent s'implanter majoritairement au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur l'emprise de la place (PL1), sur une profondeur minimale de 10 mètres, à compter de la façade de la construction.
  - Dans la sous-zone ZB, les constructions à destination d'entrepôts dès lors que ces derniers constituent l'accompagnement nécessaire d'une activité autre que l'entreposage implantée à proximité immédiate.
  - Dans la sous-zone ZB, les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes sans dépasser une surface de plancher totale de 500 m<sup>2</sup>.

## **Article UFcpl.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'aménagement et le traitement des accès doivent être conçus, afin de garantir leur intégration aux constructions et de participer à l'harmonie générale de la voie.

Les accès automobiles aux parkings en sous-sol doivent être conçus pour apporter la moindre gêne à la circulation générale et garantir des conditions de sécurité satisfaisante.

A l'intérieur des emprises privées, les aires de manœuvres, chargement et déchargement, doivent être aménagées de sorte qu'elles permettent à tous véhicules de faire demi-tour en dehors des voies publiques.

## **Article UFcpl. 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

##### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

#### **4.4 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination autres qu'habitation, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres en distance réelle piéton d'une borne d'apport volontaire.

### **Article UFcpl.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article UFcpl.6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques.**

#### **6.1 – Dans les sous-zones ZAa et Zab :**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres des sous-zones ZAa et ZAb tels qu'elles sont délimitées au document graphique. Cette délimitation peut être appréciée à plus ou moins 3 mètres par rapport à leur tracé figurant au document graphique (cf. annexe du présent règlement).

Ces périmètres constituent la limite des emprises maximales des constructions.

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait de ces limites. Des variations d'implantation des constructions doivent être organisées pour les constructions ayant une façade de plus de 50 mètres de linéaire, à l'exception des constructions situées sur la rue du Débarcadère, pour la partie de sous-zone ZAa située de part et d'autre de la place (PL1), qui peuvent atteindre 70 mètres de linéaire.

Pour les constructions implantées à l'alignement, les saillies, tels que débords de toiture, éléments architecturaux, sont autorisées dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres du niveau de la voie et qu'elles ont une profondeur au plus égale à 0,80 mètre. Des saillies, autres, sont admises en façade des constructions structurant la place (PL1), ainsi que des parties de constructions en surplomb, sous réserve des dispositions spécifiques relatives à la place (PL1), édictées au présent règlement.

- **Implantation des constructions autour de la place (PL1)**

L'implantation des constructions autour de la place PL1 (cf. annexe du présent règlement), doit structurer son ordonnancement et définir ses contours dans le respect :

- de son emprise telle qu'indiquée au document graphique, dont la superficie d'environ 900 m<sup>2</sup> exclut la surface des saillies et parties de construction en surplomb projetée au sol ;
- de sa localisation de principe, tout en respectant la limite d'implantation maximale des constructions, côté Est, figurant au document graphique. Cette limite correspond à un reculement de 4 mètres par rapport à l'alignement majoritaire des constructions implantées côté Est de la rue de Mantes. Les constructions peuvent s'implanter à l'aplomb ou en retrait de cette limite.

Toutefois, des constructions en sous-sol sont admises sous l'emprise de la place, sur une profondeur n'excédant pas 17 mètres, à compter de l'espace libre paysager.

- **Implantation des constructions et espace libre paysager**

Les constructions, au-dessus du niveau de la rue du Débarcadère doivent être implantées à l'aplomb ou en retrait de l'espace libre paysager identifié graphiquement. Toutefois, les parties de construction en surplomb sont admises.

Les constructions situées en-dessous du niveau de la rue du Débarcadère peuvent être implantées jusqu'aux limites de la zone UFcpl dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'espace paysager à créer.

- **Implantation des constructions dans la sous-zone ZA b1**

Les constructions en superstructure seront implantées en retrait ou à l'alignement des voies et emprises publiques, en cas de retrait les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **6.2 – Dans la sous-zone ZB :**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du périmètre de la sous-zone telle qu'elle est délimitée au document graphique. Cette délimitation peut être appréciée à plus ou moins trois mètres par rapport au tracé figurant au document graphique (cf. annexe du présent règlement).

Ce périmètre constitue la limite des emprises maximales des constructions.

Pour les constructions implantées à l'alignement, les saillies, tels que débords de toiture, éléments architecturaux, sont autorisées dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres du niveau de la voie et qu'elles ont une profondeur au plus égale à 0,80 mètre.

## **Article UFcpl.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent à celles qui ne constituent pas une limite de voie ou d'emprise publique. Il peut s'agir :

- Des limites de la zone UFcpl,

- Des limites des sous-zones ZAa, Zab1, Zab2 et ZB. Cette délimitation peut être appréciée à plus ou moins 3 mètres par rapport à leur tracé au document graphique.
- des limites séparatives entre deux terrains.

### **7.1 – Dans les zones ZAa et Zab :**

A l'exception des constructions en superstructure de la zone ZAb1 obligatoirement implantées en retrait, suivant le document graphique (cf. annexe article 3 du présent règlement), les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait de ces limites. Des variations d'implantation des constructions doivent être organisées pour les constructions ayant une façade de plus de 50 mètres de linéaire, à l'exception des constructions situées le long de la voie ferrée, pour la partie située à l'est de la place (PL1), qui peuvent atteindre 100 mètres de linéaire.

En cas de retrait par rapport à ces limites séparatives, ce dernier doit être de 3 mètres minimum.

Le retrait est la distance la plus courte comptée horizontalement au droit de la façade des constructions, non compris les saillies, les parties enterrées des constructions, au point le plus proche de la limite séparative, la limite de sous-zone..

En outre, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions graphiques relatives au dégagement de vue, dans les conditions prévues à l'article 9 du présent règlement.

### **7.2 – Dans la zone ZB :**

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait de ces limites. En cas de retrait, celui-ci est au moins de 0,50 mètre.

Toutefois, le long du domaine de la SNCF, l'implantation des constructions doit tenir compte des servitudes liées à la voie ferrée tels qu'elles sont annexées au présent dossier (cf. annexe relative aux servitudes d'utilité publique).

## **Article UFcpl.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 – Dans les zones ZAa et Zab :**

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'organisation urbaine structurant l'espace.

En cas de retrait entre deux constructions, ce dernier doit être de 3 mètres minimum.

Le retrait est la plus courte distance comptée horizontalement au droit de la façade des constructions, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les saillies, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction.

En outre, l'implantation des constructions doit respecter la prescription graphique relative au dégagement de vue, dans les conditions prévues à l'article 9 du présent règlement.

### **8.2 – Dans la zone ZB :**

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain n'est pas réglementée. .

## Article UFcpl.9 – Emprise au sol

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres des sous-zones **ZAa**, **ZAb1** et **ZAb2** tels qu'ils sont délimités au document graphique. Cette délimitation peut être appréciée à plus ou moins trois mètres par rapport à leur tracé figurant au document graphique (cf. annexe du présent règlement).

### 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes à l'exception des locaux destinés au stockage des ordures ménagères, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sol et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à **0.70** mètre à compter du sol existant avant travaux.

Ces périmètres déterminent l'emprise maximale des constructions.

### 9.2 - Règle

- Dans la sous-zone **ZAa**, non réglementée sauf en ce qui concerne la construction localisée au Sud de la place (PL1) qui est implantée sur une largeur minimale de 24 mètres et une profondeur de 8 mètres maximum. Cette profondeur s'applique au point médian de la place (PL1), à compter de la limite Sud du périmètre de la zone UFcpl.
- Dans les sous-zones **ZAb1 et ZAb2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.
- Dans la sous-zone **ZAb2**, afin de préserver le dégagement de vue tel qu'il est identifié graphiquement, aucune construction ne sera autorisée autre que celle concernant les liaisons verticales ou horizontales entre les bâtiments situés de part et d'autre du dégagement, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11, ainsi que les constructions en sous-sols.
- Dans la sous-zone **ZB**, non réglementée.

## Article UFcpl.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 – Dans les sous-zones ZAa, Zab1 et Zab2 :

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est indiquée graphiquement.

Dès lors qu'aucune indication graphique n'est reportée sur le document graphique, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

Lorsque la hauteur est indiquée graphiquement, elle est exprimée en mètre. Elle s'applique à l'ensemble de la sous-zone ou de la partie de sous zone jusqu'à la limite d'épannelage qui figure au document graphique. La limite d'épannelage peut être appréciée à trois mètres près de part et d'autre de son tracé figurant au document graphique.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- au sommet de la façade de la construction (non compris acrotère, éléments de toitures, ouvrages techniques tels que souches de cheminée, machineries

d'ascenseur, ventilations et relais, sous réserve des dispositions de l'article 11 du présent règlement) ;

- depuis le niveau du sol existant avant travaux et pour la partie Est de la sous-zone **ZAa**, au niveau du sol boulevard Charles de Gaulle.

Les différences de hauteur doivent être traitées avec un soin particulier de façon à créer un ordonnancement structuré.

- **Règle particulière**

Dans le dégagement de vue situé dans les sous-zones **ZAa** et **ZAb2**, la construction comprend un rez-de-chaussée surmonté d'un atrium transparent ménageant le dégagement de vues qui figure au document graphique. L'atrium inclura des passerelles permettant des liaisons entre les bâtiments situés de part et d'autre du dégagement de vue.

## **10.2 – Dans la zone ZB :**

La hauteur des constructions est limitée à celle existante.

Cette hauteur correspond à un rez-de-chaussée et un niveau.

## **Article UFcpl.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Conception générale**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, doivent répondre à une exigence de qualité et d'homogénéité au regard du parti d'aménagement de la zone UFcpl qui structure l'ordonnancement du site.

Spécifiquement, en sous-zones ZB les constructions, les extensions de construction ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte aux sites ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 - Traitement des façades et volumétries**

Compte tenu de la localisation du site en entrée de ville, les façades des constructions le long de la voie ferrée, comme celles bordant les emprises publiques, au Nord, doivent être traitées avec un soin particulier.

A ce titre, les enseignes et pré-enseignes doivent être conçues de manière à s'intégrer dans le paysage urbain et être compatible avec un traitement d'une entrée de ville de qualité.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et de façon harmonieuse.

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour que les constructions s'intègrent dans le contexte urbain environnant. L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade est interdite, sauf ponctuellement.

Afin de tenir compte de la morphologie de zone UFcpl et dans les sous-zones ZAa, Zab1 et Zab2, la volumétrie des constructions, au Sud, le long de la voie ferrée, et au Nord, le long des emprises publiques, doit être marquée, pour les constructions ayant un linéaire de façades de plus de 50 mètres par :

- des variations de hauteur dans le traitement des éléments de toitures ;

- ou des ruptures de linéaires de façades, à l'exception des constructions situées de part et d'autre de la place (PL1), qui peuvent atteindre un linéaire de 70 mètres (cf. articles 6 et 7 du présent règlement).

### 11.3 - Respect des perspectives

La conception architecturale des constructions doit prendre en compte les perspectives de vue sur la Défense, figurant au document graphique.

Dans la sous-zone **ZAa**, la construction en rez-de-chaussée située au Sud de la place (PL1), doit être conçue pour ouvrir une perspective de vue vers La Défense.

Dans la sous-zone **ZAb2**, la construction en rez-de-chaussée située au niveau du dégagement de vue doit être conçue pour ouvrir une perspective de vue vers la Défense.

### 11.4 - Prescriptions architecturales particulières identifiées au document graphique

- *La place (PL1) constitue l'élément structurant du parti d'aménagement de la Z.A.C.. De la composition de son ordonnancement dépend la qualité de vie des utilisateurs du site. A ce titre, les façades ou parties de façade des constructions situées autour de la place (PL1) doivent être conçues tant dans leur composition que dans le choix des matériaux, dans l'objectif de participer à l'ordonnancement de la place publique. Cet ordonnancement doit être travaillé au regard de la composition de la place mais également des autres constructions qui la délimitent, afin de faire de la place l'élément marquant de la Z.A.C. (cf. Titre 3 du présent règlement).*

- Traitement des façades situées en entrée de ville.

La façade de la construction située en limite de l'espace paysager identifié graphiquement doit composer, avec l'espace paysager, un traitement d'angle entre la rue du Débarcadère et le boulevard Charles de Gaulle, qui marque l'entrée de ville.

- Traitement des façades situées dans le sous-îlot **ZAb1** et dans le sous-îlot **ZAb2**.

Les façades de l'ensemble de bureaux devront être conçues en cohérence avec les constructions voisines situées sur le terrain voisin, et dans le cas d'une construction IGH seront traitées de façon à répondre à un effet de signal.

### 11.5 - Toitures

Les ouvrages techniques en toitures, visés à l'article 10, doivent être conçus pour contribuer à la conception architecturale de la construction.

### 11.6 - Clôtures

Les clôtures doivent obligatoirement disposer d'un soubassement maçonné dont la hauteur minimale doit être 0,20 m et la hauteur maximale ne peut être supérieure à un mètre. La hauteur maximale du soubassement n'est pas applicable dans le cas de murs de soutènement, de murs antibruit ou encore pour des raisons de sécurité liées à des risques d'incendie ou d'explosion.

La hauteur des clôtures sur voie ou emprise publique est limitée à 2 mètres.

La hauteur des clôtures longeant la voie ferrée ne peut être inférieure à 2 mètres.

### 11.7 – Réseaux divers

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

## **Article UFcpl.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1 - Le stationnement des véhicules**

Des aires de dimensions suffisantes doivent être aménagées sur le terrain afin que toute opération de chargement et de déchargement des véhicules s'effectue hors des voies publiques.

Bureaux : Stationnement véhicules motorisés (automobile et deux roues)

Sur les unités foncières comprises tout ou en partie dans le périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.

- Sur les unités foncières exclues totalement du périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.

### **12.2 - Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe. Ils doivent être dimensionnés en sachant que la surface minimale par emplacement est de 1.5 m<sup>2</sup> pour les deux roues non motorisés, Ces emplacements peuvent être réalisés soit à l'air libre, dans des aires réservées et aménagées à cet usage, soit dans un local d'accès facile.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

1 emplacement deux roues non motorisée par tranche de 200 m<sup>2</sup>

En sous-zone ZB, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **Article UFcpl.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et d'accès et les aires de stationnement en surface.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti sur l'îlot, afin de participer à l'amélioration du cadre de vie des occupants de la zone.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces publics environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;

- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

Les espaces plantés doivent respecter les servitudes liées à la proximité des voies SNCF, concernant notamment les arbres à haute tige et les haies vives (cf. annexe relative aux servitudes d'utilité publiques).

### **Dispositions applicables aux aires de stationnement.**

Dès lors que des aires de stationnement en surface, d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> sont réalisées, elles doivent être conçues de façon :

- à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation adaptée de la topographie du terrain et de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Toutefois, toute aire de stationnement susceptible d'engendrer une pollution du sol compte tenu de sa vocation ou de son utilisation doit recevoir un revêtement imperméable et doit être pourvue d'un décanteur-déshuileur (cf. Annexes sanitaires).
- à réduire leur impact visuel par un aménagement paysager comportant notamment des arbres ou des arbustes qui par leur nombre et leur implantation constitueront des écrans.

### **Dispositions applicables à l'espace libre paysager à créer**

L'espace libre paysager à créer qui figure au document graphique doit recevoir un traitement de qualité tenant compte de sa localisation en entrée de ville.

Les constructions situées en-dessous du niveau de la rue du Débarcadère sont admises dans les conditions prévues à l'article 6 du présent règlement. Dans ce cas, les aménagements paysagers réalisés sur dalle doivent répondre aux exigences techniques garantissant la pérennité de la végétalisation dès lors qu'elle est prévue.

## **Article UFcpl.14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Dans les sous-zones ZAa, Zab1 et Zab2, les droits à construire sont fixés à 73 000 m<sup>2</sup> de de plancher.

Dans la sous-zone **ZB**, les droits à construire sont fixés à 500 m<sup>2</sup> de de plancher.

## ANNEXE

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PUBLICS

#### INDIQUES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

*Ne sont indiqués dans cette annexe que les dispositions relatives aux conditions d'aménagement des espaces publics localisés et repérés au document graphique.*

#### **Article 1 - VOIRIE**

##### **1.0 - Dispositions générales**

La desserte automobile de la zone doit s'effectuer par une voie de contournement à créer qui relie la rue du Débarcadère à la rue d'Estienne d'Orves, afin, à terme, de décharger le boulevard Charles de Gaulle en créant une liaison de contournement vers la Défense par Nanterre.

Cette voie de desserte est composée de deux voies (V1 et V2) dont la localisation figure au document graphique.

Une amorce de prolongement de voie (V3) est également identifiée au document graphique.

##### **1.1 - Dispositions particulières à la voie n° 1 (V 1)**

###### **Localisation**

Cf. document graphique (V 1).

###### **Emprise**

L'emprise de la voie identifiée graphiquement doit avoir une largeur minimale de 15 mètres.

###### **Aménagement**

La voie est constituée au minimum d'une chaussée roulante, d'une emprise destinée au stationnement public, ainsi que d'un trottoir situé de part et d'autre de la voie.

Les places de stationnement réalisées le long des voies ne doivent pas nuire à la circulation générale. Elles doivent recevoir un aménagement paysager minéral et/ou végétal.

En outre, les accès et les dégagements des places de stationnement doivent être conçus afin que toutes les places soient directement accessibles.

##### **1.2 - Dispositions particulières à la voie n° 2 (V 2)**

###### **Localisation**

Cf. document graphique (V 2).

###### **Emprise**

L'emprise de la voie identifiée graphiquement doit avoir des dimensions suffisantes pour garantir une circulation automobile à une file minimum.

###### **Aménagement**

La voie est constituée au minimum d'une chaussée roulante ainsi que d'un trottoir situé de part et d'autre de la voie. Le trottoir situé le long du bâtiment Solbind doit être suffisamment large afin de conserver, dans un premier temps, son fonctionnement en quai de déchargement.

##### **1.3 - Dispositions particulières à l'amorce de voie n° 3 (V 3)**

L'emprise qui figure au document graphique, identifiée par le sigle **V 3**, constitue une amorce du prolongement du maillage viaire. Le tracé relatif à cette voie est indicatif et exprime une intention future.

## Article 2 - PLACE

La place publique (**PL1**) est conçue comme un espace essentiel dans le parti d'organisation d'ensemble. Elle assure une fonction d'articulation entre la voirie existante et la nouvelle voie (**V1**) mais aussi entre les divers programmes qu'elle dessert.

### Localisation

Cf. document graphique, place (**PL1**). Il s'agit d'une délimitation indicative qui se fixera en fonction de l'implantation des constructions la structurant.

Bien que s'agissant d'une délimitation indicative, la place doit se situer, au final, au confluent de la rue du Débarcadère, de la rue de Mantes et de la voie nouvelle (**V1**). A ce titre, une limite d'implantation maximale des constructions, figure au document graphique.

En cas de décalage de l'emprise de la place vers l'ouest, ce décalage ne peut, en aucun cas, excéder la limite d'implantation maximale des constructions structurant la place, côté est. Cette limite correspond à un reculement de 4 mètres par rapport à l'alignement majoritaire des constructions implantées côté Est de la rue de Mantes. Les constructions peuvent s'implanter à l'aplomb ou en retrait de cette limite.

### Emprise

La surface de cette place est d'environ 900 m<sup>2</sup>, en dehors de tout surplomb (cf. articles 6 et 11 du règlement), dans sa vocation piétonne. Son ouverture sur la voie (**V1**) et la rue du Débarcadère doit être de 24 mètres minimum.

### Aménagement

Sa composition doit préserver les perspectives, les points de vue sur les immeubles de la Défense. A ce titre, la place ne doit pas être couverte.

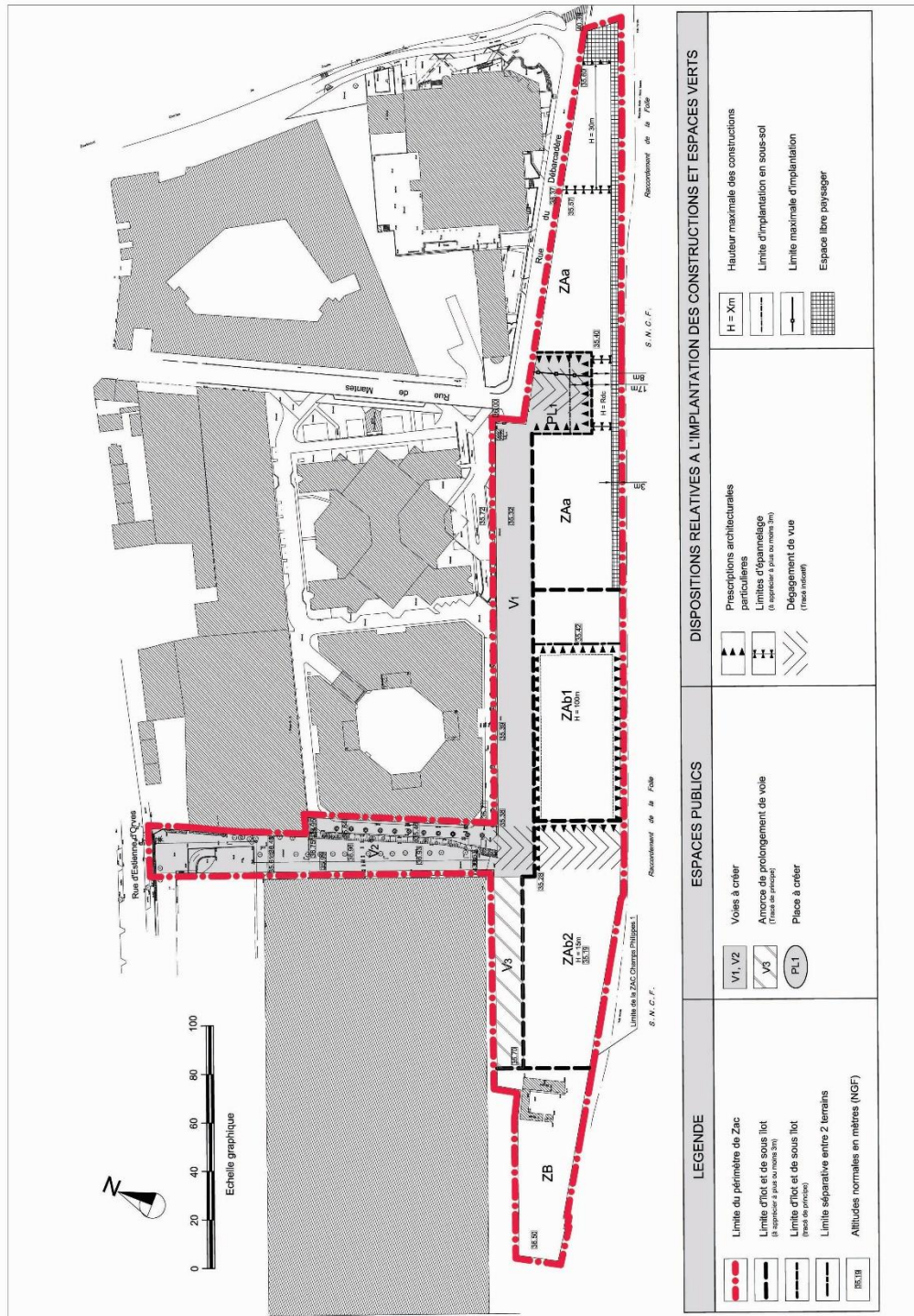
La place constitue, à la fois, un pôle pour les opérations tertiaires qui la bordent, en apportant une épaisseur à ce quartier d'affaires, et un espace libre de détente. A ce titre, cette place doit être aménagée selon un traitement urbain de qualité.

La place doit être conçue sur un même niveau. De légères variations de niveau (au maximum cinquante centimètres) sont tolérées, à condition d'être justifiées par des raisons de conception architecturale des constructions situées à ses abords ou de topographie.

Cette place a une fonction piétonne. Elle doit être accessible pour les personnes handicapées conformément à la législation en vigueur. Elle doit être démarquée clairement de l'espace automobile. La circulation automobile y est interdite. Seuls, les accès de sécurité peuvent être aménagés.

## Document graphique

### Plan de repérage des ilots et sous ilots.



## Zone UFcpII

Les informations graphiques spécifiques figurent sur le plan de zonage.

Les périmètres des différents ilots sont reportés sur le plan de zonage.

Cette zone comporte une annexe spécifique.

### Article UFcpII.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La fonction d'entrepôt.
2. Les installations classées soumises à autorisation sauf les systèmes de régulation thermique des immeubles, les dépôts d'hydrocarbure et des chaufferies des immeubles.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, de véhicules.
4. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
5. Le stationnement des caravanes.

### Article UFcpII.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

La création et le développement d'installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement, en application, notamment, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :

- ⤴ Les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- ⤴ Les nuisances olfactives à caractère persistant, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- ⤴ Les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté.

## **Article UFcpII.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies de desserte**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à garantir leur intégration aux constructions, participer à l'harmonie générale de la voie, apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir des conditions de sécurité satisfaisante.

Les accès aux établissements devront permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

A l'intérieur des emprises privées, les aires de manœuvres, chargement et déchargement doivent être aménagées de sorte qu'elles permettent à tout véhicule de faire demi-tour en dehors des voies publiques

## **Article UFcpII.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Un regard de visite avant branchement au réseau, accessible depuis le domaine public sera implanté sur les terrains supportant des activités industrielles ou artisanales.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

## 4.2.2 – Eaux pluviales

### Quantitativement

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### Qualitativement

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

Un regard de visite avant branchement au réseau, accessible depuis le domaine public sera implanté sur les terrains supportant des activités industrielles ou artisanales.

## 4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

## 4.4 – Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

Tous les bâtiments doivent être équipés en vue d'assurer leur raccordement au réseau câblé, suivant les modalités en vigueur.

## **Article UFcpII.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article UFcpII.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol, ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 4 mètres de l'axe des voies.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites de l'emprise publique ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au minimum de 0,50 mètre.

Les saillies sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter en Mairie. Elles ne peuvent avoir plus de 0,80 m de profondeur.

## **Article UFcpII.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont autorisées :

1. sur les limites séparatives, si l'élément de façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
2. en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles doivent s'en écarter conformément aux règles définies ci-dessous qui doivent être respectées simultanément :

a – La distance à la limite séparative, mesurée normalement à un élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la demi-hauteur de cet élément de façade, avec un minimum de 6 mètres.

Lorsque le ou les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles qui suivent se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la demi-hauteur de cet élément avec un minimum de 6 mètres.
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de l'élément de façade doit être au moins égale à 4 mètres.

b – la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain existant naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article UFcpII.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition :

- qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance minimale prise normalement à celle-ci et la séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à :
  - la demi hauteur de l'élément de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si l'élément de façade la plus basse comporte des baies principales.

- la demi hauteur de l'élément de façade la plus basse, avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que l'élément de façade la plus haute en comporte.
  - au minimum de la hauteur de l'élément de façade la plus basse et de la moitié de l'élément de façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 3 mètres.

## **Article UFcpII.9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **Article UFcpII.10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurées à partir du sol naturel ne pourra dépasser 21 mètres.

Pour la limite bénéficiant d'une protection particulière portée au document graphique, les constructions sont autorisées sur une hauteur maximum de 6 mètres.

N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 3,00 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications. Ces constructions devront être architecturées et traitées en harmonie avec le bâtiment.

Nota : Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la médiane de la construction.

## **Article UFcpII.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents, ni sur les parois extérieures des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées ne doivent, ni dépasser une hauteur maximale de 2,20 mètres, ni comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 mètre (1 mètre si le mur reçoit un coffret de concessionnaire). Les parties pleines des clôtures, sur les autres limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures et des clôtures dont la qualité et l'aspect seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite.

Réseaux divers :

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être,

par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

## **Article UFcpII.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il doit être réalisé, pour les véhicules, des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

### Dimensions de places

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6,00 mètres

### Rampe d'accès

- Sens unique : 3,00 mètres
- Double sens :  
desservant jusqu'à 30 voitures : 3,00 mètres ) largeur  
desservant plus de 30 voitures : 6,00 mètres ) roulable

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder une pente de 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Leur rayon de courbure intérieur doit être supérieur à 5 mètres. Leur rayon de courbure extérieur doit être supérieur d'au moins 3,50 mètres au rayon inférieur pour une rampe à sens unique et 6 mètres pour une rampe à double sens.

### Surface de stationnement

- Activités et services : 40% de la surface de plancher
- Habitation : 1 place par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place auto par logement
  - 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements.
  - 1 emplacement 2 roues non motorisés par logement.
- Résidence (Etudiants,) : 1 place auto pour 5 chambres
  - 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
  - 1 emplacement 2 roues non motorisés pour 2 chambres

Bureaux :

Sur les unités foncières comprises tout ou en partie dans le périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.

Sur les unités foncières exclues totalement du périmètre de 500 m représenté au plan de zonage, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée sans pouvoir être dépassée.

#### Commerces et activités de services

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP : 1 emplacement deux roues non motorisées par tranche de 200 m<sup>2</sup>

#### Stationnement vélo :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les établissements scolaires

- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves

- Collèges et lycée :

1 place pour 10 élèves

Pour les autres CINASPIC :

-1 place minimum pour 10 employés

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur des propriétés.

### **Article UFcpII.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Il doit être prévu un arbre de grand développement par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan comportant le relevé des plantations.

Les parties non-bâties du terrain et non affectées à la voirie doivent être traitées en espaces verts.

### **Article UFcpII.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

La surface de plancher totale est de 11 000 m<sup>2</sup>. Les constructions à usage de bureau sont limitées à 30 % de la surface totale à construire.

Une annexe définit les caractéristiques des différents types de locaux.

## Zone UFcpII ANNEXE

### DEFINITIONS

#### 1) - **Locaux à usage de bureaux**

Sont considérés comme bureaux :

- les locaux et leurs annexes au sens de la redevance où s'exercent des activités de direction – de services – de conseil – d'étude – d'ingénierie – d'informatique – de gestion,
- les bureaux et locaux de recherche au sens de la redevance,
- les bureaux à usage public (locaux administratifs).

Ne sont pas considérés comme bureaux :

- les locaux affectés à l'enseignement, ou à caractère culturel, sanitaire et social.
- Les bureaux liés aux activités, en deçà de la limite maximum de 20 % de la surface globale du programme plafonnée à 1 000 m<sup>2</sup> par établissement industriel.

#### 2)- **Locaux à usage d'activités**

Constituent des locaux à usage d'activités les locaux concernant directement la fabrication de produits commercialisables impliquant l'exécution d'opérations de transformation, d'utilisation de matériaux, de préparation, de confection ou de main-d'œuvre.

La notion de produits commercialisables vise non seulement les ventes de détail et de gros mais également la fourniture de produits semi-finis, à d'autres entreprises industrielles.

Les activités de conditionnement, stockage, réparation, installation de montage, constituant l'activité principale d'une entreprise, ou de l'un de ses établissements sont assimilées à des activités de fabrication.

#### 3) - **Bureaux liés ou associés aux activités**

Constituent des bureaux liés ou associés aux activités les locaux à usage de bureaux dépendants des locaux de production, affectés aux services de maîtrise, d'approvisionnement, de gestion des stocks, d'entretien de transport et d'informatique liés à la fabrication ;

Les locaux de recherche liés directement au processus de fabrication de produits destinés à être commercialisables rentrent dans cette catégorie, ainsi que les locaux de bureaux commerciaux liés aux organismes de vente et aux entrepôts commerciaux dans la limite maximum de 5% de la superficie totale de l'ensemble des locaux.

#### 4) – **Etablissement industriel**

Constitue un établissement industriel, tout ensemble de locaux et installation situés éventuellement dans plusieurs bâtiments contribuant directement à la fabrication de produits commercialisables, constituant une unité économique c'est-à-dire localisés sur un même site géographique, bénéficiant d'accès et parking communs et géré par une structure commune.

## NOMENCLATURE DES ACTIVITES, COMMERCES ET BUREAUX

### **ACTIVITES INDUSTRIELLES OU ARTISANALES**

Les activités qui figurent sous les rubriques énoncées ci-dessous et pour les actions qui concernent la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt :

- 01 à 60 (sauf les boulangeries-pâtisseries et pâtisseries)
- 68 à 75
- 80
- 82 à 87

### **COMMERCES**

A/ Les activités qui figurent sous les rubriques :

- 38 (sauf « fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche »)
- 61 à 67

B/ Dans les cas d'activités relevant des rubriques 01 à 60 et 68 à 89

- les locaux affectés à la réception du public pour la partie de la surface hors œuvre de plancher n'excédant pas 200m<sup>2</sup>,
- les locaux réservés à la vente.

### **BUREAUX**

A/ Les activités qui figurent sous les rubriques :

- 76 à 79
- 81
- 88 à 99

B/ Dans le cas d'activités relevant des rubriques 01 à 60, 38 à 75, 80 et 82 à 87 :

- les locaux affectés à la réception du public pour la partie de la surface de plancher qui excède 200 m<sup>2</sup>,
- les locaux utilisés par des services administratifs pour la partie de la superficie hors œuvre de plancher qui excède 20% de celle de l'établissement.

## Zone UG

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UG.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. La création ou l'extension de dépôts de véhicules de toute nature, même ceux liés à des activités de transport routier de voyageurs ou de marchandises, de location de véhicules, d'engins ou de matériels pour les travaux publics.
4. Les dépôts de matériaux métalliques ou de récupération.
5. Les logements qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités.
6. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
7. La création de commerces
8. La création de bureaux dès lors que ces derniers ne constituent pas l'accompagnement nécessaire d'une activité implantée sur la même unité foncière.
9. Les constructions à fonction d'entrepôts dès lors que ces derniers ne constituent pas l'accompagnement nécessaire d'une activité autre que l'entreposage d'une activité implantée sur la même unité foncière.

### Article UG.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE) et les constructions à destination artisanale ou industrielle, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe)

3 Les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'il s'agit :

- de travaux d'aménagement ou d'extension limitée à 10% de la surface de plancher des constructions ayant cette destination à la date d'approbation du PLU ;
- de logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage d'une activité et représentant au plus 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité et intégrée à la construction destinée à l'activité.

## **Article UG.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### **3.2 – Conditions d'accès au terrain**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Chaque entrée charretière est limitée à 4 mètres de large minimum et 6 mètres de large maximum.

## **Article UG.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Un regard de visite avant branchement au réseau, accessible depuis le domaine public sera implanté sur les terrains supportant des activités industrielles ou artisanales.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

##### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

Un regard de visite avant branchement au réseau, accessible depuis le domaine public sera implanté sur les terrains supportant des activités industrielles ou artisanales.



4. Lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la surélévation d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti.

## **Article UG.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 – Règles d'implantation**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, dans une bande de constructibilité principale de 25 mètres. En cas de retrait, celui-ci doit être conforme aux règles définies dans l'article 7.2.

La bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement à l'alignement, uniquement à compter des voies ayant une emprise au moins égale à 8 mètres.

Hors ou au-delà de la bande de constructibilité principale, seules les constructions d'une hauteur inférieure à 6 mètres peuvent être implantées en limite séparative. Dans les autres cas, le retrait doit être conforme aux règles définies dans l'article 7.2.

### **7.2 – Calcul des retraits**

Pour les constructions ou parties de constructions comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 6 mètres. ( $L \geq 6$  m)

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres. ( $L \geq 3$  m)

### **7.3 - Dispositions particulières**

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains, dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
5. Dans le cas où la construction est surélevée pour tenir compte des risques d'inondation (cf article 10.2), la hauteur à prendre en compte pour le calcul du retrait ne tient pas compte de la surélévation effectuée.
6. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti.

## **Article UG.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 6 mètres, si l'une des constructions comporte des baies en vis-à-vis de l'autre bâtiment.

En l'absence de baies, le retrait minimum entre deux constructions est au minimum de 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

### **8.2 – Dispositions particulières**

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être autorisée dans les cas suivants :

1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
2. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.

## **Article UG.9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **Article UG.10 – Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 – Règle générale**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur se mesure en tout point du bâtiment à partir du sol existant avant travaux.

### **10.2 - Dispositions particulières**

1. Les constructions soumises au risque d'inondation qui nécessitent une surélévation par rapport au niveau du sol existant avant travaux peuvent bénéficier d'une hauteur supplémentaire par rapport aux règles de hauteur définies dans le paragraphe 10.1, dans la limite de 3 mètres.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées.

## Article UG.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

### Dispositions générales

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

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être intégrés aux volumes.

### Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades principales.

Les façades vues depuis l'espace public doivent participer à l'animation de la rue.

La mise en lumière des bâtiments doit être discrète, l'éclairage général des façades est proscrit, afin de ne pas nuire à l'éclairage général des espaces publics.

Les constructions réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

### Restauration de bâtiments existants

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des travaux de ravalement, de réhabilitation, d'extension.

### Clôtures

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôtures anciens en pierre ou en briques et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PPRI, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Les mesures seront prises à partir du niveau du sol, en tenant compte de la dénivellation du terrain.

Les clôtures situées sur les ensembles paysagers à préserver, localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur. Les clôtures et portails donnant accès sur des cours et passages intérieurs, existants ou à créer, doivent être conçus pour préserver les vues sur ces espaces.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces prescriptions.

- **Clôtures et portails sur voie ou emprise publique:**

Les clôtures doivent être obligatoirement réalisées en serrurerie ou grillage et doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2

mètres. Des dépassements ponctuels sont autorisés dans le cas des pilastres support de portails ou d'éléments de serrurerie. Dans ces cas, la hauteur maximale est de 3 mètres.

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait définie en article 6.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les parties de clôture formant un angle entre deux voies doivent être conçues pour garantir une visibilité nécessaire à la sécurité du carrefour.

La hauteur maximale du soubassement n'est pas applicable dans le cas de murs de soutènement, de murs antibruit ou encore pour des raisons de sécurité liées à des risques d'incendie ou d'explosion.

#### • **Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres. Elles peuvent présenter des parties pleines limitées à 2,00 mètres de hauteur.

### **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement. Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

## **Article UG.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 – Normes de stationnement pour les constructions**

| Destination  | Stationnement automobile                                                                              | Stationnement deux roues |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Habitation : | 1 place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement. |                          |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             | Aucune place pour les extensions de moins de 40 m <sup>2</sup> ,<br>une place de stationnement pour 5 chambres.                                                                                                                                                        | 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres.<br><br>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 3 chambres.                                                                                             |
| Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale, ...)                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                          |
| Foyer personnes âgées                                                                       | une place de stationnement pour 3 chambres.                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                          |
| Commerce et activités de services                                                           | Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300 m <sup>2</sup> , aucune place de stationnement n'est exigée.<br><br>Au-delà d'une surface de 300 m <sup>2</sup> une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> et une aire de livraison doit être créée. | Pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP :<br>1 emplacement deux roues non motorisée par tranche de 200 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Hébergement hôtelier                                                                        | 1 place pour 3 chambres<br>Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière.<br>Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière                                     |                                                                                                                                                                                                          |
| bureaux                                                                                     | 1 place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée et au minimum 1 place par construction.<br><br>Pour les programmes supérieurs à 1000m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière                          | 1m <sup>2</sup> d'emplacement 2 roues non motorisés pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                      |
| Activités ou commerces liées à l'automobile                                                 | Une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de 20 places par établissement.                                                                                                                                         | Pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP :<br>1 emplacement deux roue non motorisée par tranche de 200 m <sup>2</sup>                                                                     |
| artisanat ou industrie :                                                                    | Une place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>Pour les programmes supérieurs à 300m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.                                                              | 1 emplacement 2 roues motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                   |
| Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: | Le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues motorisés est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.                                               | 1.5 m <sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo<br><br>Emplacement deux roues non motorisés :<br>Pour les établissements scolaires<br>- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves |

|                     |                     |                                                                                                                        |
|---------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                     | - Collèges et lycée :<br>1 place pour 10 élèves<br><br>Pour les autres CINASPIC :<br>-1 place minimum pour 10 employés |
| Hôpital ou clinique | 1 place pour 3 lits |                                                                                                                        |

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (artisanat, bureau, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Extension : le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Division : en cas de division de terrain, la construction conservée doit respecter la règle de stationnement.

Changement de destination des commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher: les changements de destination sans création de surface ne nécessite pas de place de stationnement. Tout autre changement de destination doit se référer à la norme ci-dessus.

Réhabilitations de bâtiment sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume du bâti existant.

## 12.3 – Modalités de réalisation

Modalités de réalisation des places :

Un emplacement automobile présente une surface de 25m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les aires de manœuvre doivent permettre une sortie en marche avant sur l'espace public.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

Modalités de réalisation des rampes :

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique doivent présenter une pente maximale de 5%.

## 12.4 – Restitution des places

La suppression de toute place de stationnement exigible au titre de la règle de stationnement doit être restituée.

## Article UG.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toiture-terrasse, espaces de circulation, aires de stationnement...), le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L.151-19 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

## **Article UG.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## Zone UI26

Zone urbaine assez dense correspondant à un secteur destiné à recevoir de l'habitat. Les formes d'habitat privilégiées résultent notamment des règles établies en fonction du tissu de parcelles en lanière, étroites et profondes, perpendiculaires à la rue G. Péri et du plan d'implantations et des hauteurs de la zone UI26.

### Article UI26.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, véhicules.
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qui ne sont pas liées et nécessaires à la vie des quartiers, telles que, par exemple, les parcs de stationnement ou les systèmes de régulation thermique.
6. Les constructions à destination artisanale ou industrielle.
7. Les constructions à usage de commerce.
8. Les constructions à usage de bureaux
9. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés avec les ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### Article UI26.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers, des habitants.

### Article UI26.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
  - permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
  - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### **Pour les voies nouvelles**

Les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction lorsque celles-ci sont définies dans une orientation d'aménagement.

## **3.2 – Conditions d'accès aux voies**

### **3.2.1 – Règle générale**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'entrée charretière depuis une voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 30 mètres à l'alignement.

### **3.2.2 – Dimensions**

L'entrée charretière par unité foncière est limitée à 6 mètres de large.

## **Article UI26.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous.

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

##### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour toute construction de plus de deux logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 70 mètres (à distance réelle des piétons) d'une borne d'apport volontaire.

#### **4.4 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

## **Article UI26.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article UI26.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies privées ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons)

#### **6.1.1 – Voies larges et emprises publiques**

La règle d'implantation est définie à l'article 6.2.1 suivant, pour les constructions implantées

- le long des voies publiques, à l'exception des voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m,
- des emprises publiques à l'exclusion de la voie ferrée et des voies privées ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons) qui répondent à l'ensemble des caractéristiques suivantes :
  - elles doivent présenter une largeur minimale de 8 m si elles se terminent en impasse.
  - elles doivent présenter une largeur minimale de 3m, en cas contraire.

#### **6.1.2 – Voies étroites**

La règle d'implantation est définie à l'article 6.2.2 suivant, pour les voies privées qui ne répondent pas aux caractéristiques ci-dessus et pour les voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 m ainsi que le long de l'emprise de la voie ferrée.

### **6.2 – Règle générale**

La règle d'implantation figure au document graphique, suivant le plan des implantations et des hauteurs annexé.

En l'absence de règle graphique, les règles ci-après doivent être respectées :

#### **6.2.1 – Voies larges et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. Le retrait, exception faite des saillies ne peut être inférieur à 5 mètres, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie.

#### **6.2.2 – Voies étroites**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. Ce retrait est au minimum de 3 m, comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie.

### **6.3 – Gestion des saillies**

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,20 mètres, sont autorisées.

Les perrons, escaliers d'accès, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.

Aucune construction en infrastructure n'est autorisée dans la bande de retrait.

## **6.4 – Dispositions particulières**

:

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 11).
2. Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction peut être implantée à l'alignement, ou en retrait, dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 0,50m. Les bornes d'apport volontaire sont concernées par cette disposition.
3. Lorsqu'il s'agit d'habiller un pignon mitoyen sans en dépasser les héberges.
4. La surélévation à l'aplomb des constructions existantes avant l'approbation du PLU, à l'exception des annexes implantées différemment de la règle, est autorisée sur un niveau.

## **Article UI26.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en fonction des règles graphiques. En l'absence de règle graphique, les règles ci-après doivent être respectées :

### **7.1 – Règles d'implantation**

Les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

#### **7.1.1 – Constructions en retrait des limites séparatives**

Dans le cas d'une implantation de la construction en retrait des limites séparatives les dispositions prévues aux paragraphes ci-après doivent être respectées.

##### **Règle de retrait**

##### **Pour les parties de construction comportant des baies principales**

Au droit des baies principales, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

##### **Pour les parties de construction ne comportant pas de baies principales**

Le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.



### 7.1.2 – Règles en limite de zone UD

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative, si elles habillent un mur pignon mitoyen sans en dépasser les héberges ou si elles réunissent les conditions suivantes :

- s'implanter sur un terrain d'une largeur inférieure à 20 mètres, mesurés au droit de la construction,
- ne pas présenter une hauteur de façade supérieure à 6m,
- ne pas développer une superficie d'héberge supérieure à 70 m<sup>2</sup> sur chaque pignon ou héberge en limite séparative; si un mur plein pré-existe sur la limite séparative, il n'est pas compté dans l'héberge; étant précisé que le soubassement des bâtiments ne peut pas être commun à chaque pignon.
- Le linéaire de la construction implantée en limite séparative est au plus égal à 50% du périmètre du terrain.

### 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif, ou au stationnement des vélos. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 1 mètre.
3. Pour l'agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant, cette extension est limitée, ce prolongement ne peut excéder 5 mètres et la longueur totale de façade résultante de cet agrandissement ne peut excéder 15 mètres.
4. Pour la surélévation des constructions existantes : les surélévations de l'existant sont autorisées, à condition de respecter un retrait minimum de 4 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des baies principales.

## Article UI26.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (D) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait au moins égal à 6 mètres, quand les parties de construction en vis-à-vis comportent des baies principales.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres quand les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 1,20 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

## **8.2 - Dispositions particulières**

1- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos, la distance minimale entre constructions est de 1,50 mètres.

2- En cas d'éléments architecturaux non clos, tels que des coursives ou escaliers ou paliers en matériaux laissant passer le maximum de lumière et d'air, la distance entre deux façades, reliées par ces éléments, doit être supérieure à 1/4 de la hauteur de façade du plus haut des deux bâtiments.

## **Article UI26.9 – Emprise au sol des constructions**

### **9.1 - Règle générale**

#### **Définition**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à 50% de l'unité foncière, sauf dispositions particulières exposées ci-après.

### **9.2 - Dispositions particulières**

- Pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>, existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UI26.10 – Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 Règle de gabarit et modalités de calcul**

La règle de hauteur s'appuie soit sur une hauteur plafond, soit sur une hauteur maximale des façades et un couronnement traité en attique.

Les hauteurs se mesurent depuis le niveau du terrain à l'alignement.

Les pare-vues doivent être, quant à eux, intégrés dans le gabarit.

### **10.1.1 - Les hauteurs autorisées**

La répartition des hauteurs est fixée graphiquement sur le plan des implantations et des hauteurs, annexé au présent règlement.

Hauteur plafond H1-I26 = 9 m

Hauteur maximale de façade H2-I26 = 12 m

Hauteur maximale de façade H3-I26 = 15 m

### **10.1.2 - Le couronnement en attique**

Le couronnement de la construction est un volume bâti en retrait des façades, d'une hauteur de 3,80 mètres au-dessus de la hauteur maximale des façades. La surface de plancher du niveau de couronnement ne peut représenter plus de 80% de celle de l'étage courant.

Le couronnement s'applique au-dessus des hauteurs H2 et H3.

## **10.2 - Dispositions particulières**

1. Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale des façades dans une limite de 1 mètre.
2. Pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU, en bordure de voies et emprises publiques existantes, dans le secteur où la hauteur plafond est égale à H1, la surélévation d'un niveau est autorisée. Elle se traduit par l'ajout d'un couronnement défini à l'article 10.1.2.

## **Article UI26.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **11.1 - Dispositions générales**

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

### **11.2 - Façades et pignons**

Les façades des constructions doivent présenter un linéaire continu maximal de 20 mètres d'un seul tenant. Sont considérés comme rupture de linéaire de façade des retraits d'au moins 15 mètres de profondeur et 6 mètres de large. Ne sont pas considérés comme des éléments qui créent une continuité de façade, les éléments architecturaux non clos, tels que des coursives ou escaliers ou paliers de distribution en matériaux laissant passer le maximum de lumière et d'air. Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la modénature, pour limiter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade est interdite sauf ponctuellement ou s'il s'agit de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades et bâtiments principaux.

Les façades vues depuis l'espace public doivent participer à l'animation de la rue.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).

### **11.3 Les volets roulants**

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

### **11.4 - Toitures et couronnement**

Les toitures et couronnement doivent être traités comme une cinquième façade.

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions contiguës. Les ouvrages autorisés au-delà de la hauteur plafond fixée à l'article 10 doivent :

- avoir une hauteur au plus égale à 1 mètre ;
- être en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade ;
- être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.

Dans le cas d'une toiture à pente, ces ouvrages doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les toitures terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération d'eau.

Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.

Cette règle ne s'applique pas si les pentes concernées sont couvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques.

### **11.5 - Clôtures**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôture anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.

Les clôtures situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

### **Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la hauteur peut atteindre 3 mètres.

Le soubassement ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de hauteur au minimum.

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait définie en article 6.

Les clôtures doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes,...).

### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la clôture est ajourée.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

## **11.5 - Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

**11.6 - Les descentes d'eaux pluviales**  
Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

## **Article UI26.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour tout programme nécessitant plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être prévues en ouvrage, avec une superficie de 25m<sup>2</sup> minimum par place, y compris les dégagements.

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des emplacements pour les deux roues, selon les dispositions suivantes :

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées (vélos) doivent être implantés de plain-pied et d'accès facile. Un emplacement présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues motorisés peuvent être implantés au sous-sol avec un accès par une rampe. Un emplacement présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

## **12.1 - Normes de stationnement pour les constructions**

### **12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

1 place de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 logements.

Pour les programmes de plus deux logements, 1 emplacement par logement est à prévoir pour les 2 roues non motorisés, et 1 emplacement pour 5 logements pour les deux roues motorisés, avec un minimum d'1 emplacement.

Pour les programmes individuels, 2 emplacements par logement sont à prévoir pour les 2 roues non motorisés.

### **12.1.2 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non identifiés ci-dessus :**

1.5 m<sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo

Emplacement deux roues non motorisés :

Pour les établissements scolaires

- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves

- Collèges et lycée : 1 place pour 10 élèves

Pour les autres CINASPIC :

-1 place minimum pour 10 employés

## **12.2 – Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

## **12.3 – Modalités de réalisation des rampes**

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

# **Article UI26.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

## **13.1 – Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie de l'unité foncière non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de la voirie, d'accès automobiles et piétons, places et aires de stationnement en surface.

### 13.2 – Règles générales

Les espaces libres de construction représentent 50% de la surface de l'unité foncière.

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de son cadre de vie et à la gestion de l'eau.

La bande de retrait le long de la voie sera traitée en espace planté, visible depuis la voie publique, un arbre de haute tige à grand développement, en complément du ratio ci-dessous, sera implanté dans la bande de retrait. Les trois quarts de la surface de la bande de retrait seront en pleine terre, sauf en cas de bornes d'apport volontaire qui impacteront cette surface.

Les espaces plantés doivent représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière. Les emplacements de stationnement et de desserte comptabiliseront au maximum 20% de la surface de l'unité foncière.

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la superficie de l'unité foncière.

Les trois quarts des espaces plantés devront être traités en pleine terre.

### 13.3 – Traitements des espaces plantés

Le traitement des espaces plantés comprendra des espèces végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Lorsque des espaces plantés sont réalisés sur dalle, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre minimum.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toitures terrasses, espaces de circulation, aires de stationnement (...), le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux documents graphiques au titre des articles L.130-1 et L 151-19et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

### 13.4 – Dispositions particulières

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que les équipements scolaires ou de petite enfance et leurs cours de récréation, les espaces libres et plantés peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.
- Pour les unités foncières dont l'emprise au sol n'est pas réglementée telle que définie en article 9.2, 60% des espaces libres doivent être traités en espaces plantés.

### 13.5 – Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature :

- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :

Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes.

- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :

Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

## Article UI26.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS n'est pas réglementé

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.



## Zone UL

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

Le lexique est une annexe au règlement.

Cette zone est dédiée aux grands équipements de la ville.

La zone UL contient un sous-secteur, le secteur ULfjb, correspondant au périmètre du projet du futur Lycée du quartier Fossés Jean – Bouvier.

### Article UL.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, de véhicules.
4. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités.
5. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
6. Les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, d'entreposage, d'hébergement hôtelier.

### Article UL.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE), dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et installations autorisés ou relatives à des dépôts d'hydrocarbures des stations-service. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
2. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe)
3. Les constructions ouvrages et travaux à destination d'hébergement pour les utilisateurs des équipements et d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de services, bureaux ou d'activités liés aux équipements autorisés dans la zone.

5. Pour toutes constructions ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions initiales ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.
6. lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19;
7. Des commerces qui ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

## **Article UL.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### **Pour les voies nouvelles**

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres. .

Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 150 mètres, y compris l'aire de retournement.

Le tracé et le traitement des voies nouvelles doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation d'aménagement.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies de desserte**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

## **Article UL.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous.

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

##### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

#### **4.3 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades implantées à l'alignement.

### **Article UL.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **Article UL.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies privées ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons)

#### **6.2 – Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 0,50 mètre comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise des voies et des emprises publiques telles que définies en article 6.1. .

Le long de l'A86, les constructions doivent être implantées en retrait de 25 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations liées à la gestion des routes.

#### **6.3 – Dispositions particulières**

1. Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
2. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;

## **Article UL.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 – Règles d'implantation**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives selon la règle définie ci-dessous.

La façade sur la limite séparative devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance quand cette limite séparative est une limite de zone UD.

### **7.2 – Calcul des retraits**

Pour les constructions ou parties de constructions comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur des constructions avec un minimum de 6 mètres. ( $L \geq H \geq 6 \text{ m}$ )

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres. ( $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ )

### **7.3 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
2. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7°, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
3. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19;
4. Lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
5. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions,
6. Dans le cas où la construction est surélevée pour tenir compte des risques d'inondation (cf article 10.2), la hauteur à prendre en compte pour le calcul du retrait ne tient pas compte de la surélévation effectuée.

## **Article UL.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 6 mètres, si l'une des constructions comporte des baies en vis-à-vis de l'autre bâtiment.

En l'absence de baies, le retrait minimum entre deux constructions est au minimum de 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

## **8.2 – Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle fixée ci-dessus est admise :

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité ou aux Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
2. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.

## **Article UL.9 – Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions, est limité à 50% pour les terrains de plus d'un hectare.

## **Article UL.10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée

Ces dernières doivent cependant respecter les servitudes d'utilité publique concernant les zones de dégagement des aérodromes et les zones de dégagement radioélectriques.

## **Article UL.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **Dispositions générales**

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

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être intégrés aux volumes principaux.

### **Façades**

Les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades principales.

Les façades vues depuis l'espace public doivent participer à l'animation de la rue.

La mise en lumière des bâtiments doit être discrète, l'éclairage général des façades est proscrit, afin de ne pas nuire à l'éclairage général des espaces publics.

Les constructions réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

## **Toitures**

Les toitures et couronnement doivent être traités comme une cinquième façade.

Les ouvrages en toiture doivent être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.

Ces ouvrages abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Les toitures terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération d'eau.

## **Restauration de bâtiments existants**

L'architecture, la volumétrie, la modénature des constructions existantes présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des travaux de ravalement, de réhabilitation, d'extension.

## **Clôtures**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de clôtures anciens en pierre ou en briques et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur hauteur est supérieure à celle édictée ci-dessous.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PPRI, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Les mesures seront prises à partir du niveau du sol, en tenant compte de la dénivellation du terrain.

Les clôtures doivent comporter des parties ajourées pour conserver des vues vers l'intérieur des sites.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas soumises à ces prescriptions.

- ***Clôtures et portails sur voie ou emprise publique:***

Les clôtures doivent être obligatoirement réalisées en serrurerie ou grillage et doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Des dépassements ponctuels sont autorisés dans le cas des pilastres support de portails ou d'éléments de serrurerie. Dans ces cas, la hauteur maximale est de 3 mètres.

Le soubassement ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de hauteur au minimum.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les parties de clôture formant un angle entre deux voies doivent être conçues pour garantir une visibilité nécessaire à la sécurité du carrefour.

La hauteur maximale du soubassement n'est pas applicable dans le cas de murs de soutènement, de murs antibruit ou encore pour des raisons de sécurité liées à des risques d'incendie ou d'explosion.

- **Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres. Elles peuvent présenter des parties pleines limitées à 2,00 mètres de hauteur.

### Réseaux divers

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement. Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des proportions de leur volumétrie.

## Article UL.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 – Normes de stationnement pour les constructions

| Destination  | Stationnement automobile                                                                                                                                                                                                                                              | Stationnement deux roues                                                                                                                                                                            |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| habitation : | 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.<br><br>Aucune place pour les extensions de moins de 40 m <sup>2</sup> ,<br><br>les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, 1 place pour deux logements | Pour les programmes de plus de 3 logements,<br><br>1 emplacement pour 5 logements pour les 2 roues motorisés.<br><br>1 emplacement par logement pour le stationnement des deux roues non motorisés. |
| commerce     | Les places de stationnement sont réglementées en fonction de l'effectif déclaré : 1 place de stationnement par tranche de 4 personnes<br><br>une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière                                                              | Pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP :<br>1 emplacement deux roues non motorisée par tranche de 200 m <sup>2</sup>                                                               |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bureaux                                                                                     | Au maximum, 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                 | 1 emplacement deux roues non motorisés pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: | Le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues motorisés à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation | 1.5 m <sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo<br><br>Emplacement deux-roues non motorisés :<br><br>Pour les établissements scolaires<br>- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves<br>- Collèges et lycée : 1 place pour 10 élèves<br><br>Pour les autres CINASPIC :<br>-1 place minimum pour 10 employés |
| Hôpital ou clinique                                                                         | 1 place pour 3 lits                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Extension : le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Division : en cas de division de terrain, la construction conservée doit respecter la règle de stationnement.

Réhabilitations de bâtiment sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume de bâti existant.

## 12.3 – Modalités de réalisation

Modalités de réalisation des places :

Des aires de dimension suffisantes doivent être aménagées sur le terrain afin que toute opération de chargement et de déchargement des véhicules s'effectue hors des voies.

En outre, dès lors que des aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup> sont réalisées, elles doivent être conçues de façon :

- à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation adaptée de la topographie du terrain et de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Toutefois, toute aire de stationnement susceptible d'engendrer une

pollution du sol compte tenu de sa vocation ou de son utilisation doit recevoir un revêtement imperméable et doit être pourvue d'un décanteur-déshuileur (cf. Annexes sanitaires).

- à réduire leur impact visuel par un aménagement paysager comportant notamment des arbres ou des arbustes qui par leur nombre et leur implantation constitueront des écrans. Dans le sous-secteur ULfjb, les aires de stationnement doivent être intégrées dans la construction.
- Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

Modalités de réalisation des rampes :

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

### **Restitution des places**

La suppression de toute place de stationnement exigible au titre de la règle de stationnement doit être restituée.

## **Article UL.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès auto et piéton, places et aires de stationnement en surface. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux. Ne sont pas comptabilisés les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés.

### **13.1 – Espaces libres et plantations**

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les surfaces libres doivent représenter au minimum 50 % de la surface de l'unité foncière.

- 50% minimum de leur superficie doit être plantée en pleine terre ; Excepté dans le sous-secteur ULfjb, sont prises en compte dans ce pourcentage les surfaces destinées à une activité sportive de plein air assurant une perméabilisation complète des sols.
- 40% maximum de leur superficie peut être minéralisée ;
- la superficie éventuelle restante doit recevoir un revêtement perméable (gravillons, evergreen, stabilisé ... terrasse plantée sur sous-sol).

En outre, un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espace libre.

### **13.2 – Traitement des espaces plantés**

L'espace de retrait le long de l'A 86 doit faire l'objet d'un traitement paysager conséquent et de qualité (plantations d'arbres).

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L.151-19 et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

Lorsque des espaces plantés sont réalisés sur dalle, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre minimum.

Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toiture-terrasse, espaces de circulation, aires de stationnement (...), le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

### **13.3 – Dispositions particulières**

Les équipements publics tels que les équipements scolaires, les cours de récréation, qui constituent des espaces libres, peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus. Cette disposition particulière ne s'applique pas au sous-secteur ULfjb.

### 13.4 - Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

Les ensembles paysagers localisés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature :

- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :

Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes.

- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :

Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

## Article UL.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## Zone UM

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article UM.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, de véhicules.
4. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités autorisées.
5. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
6. Les constructions à usage d'hôtellerie, de bureaux, d'activité industrielle ou artisanale, d'entreposage, de commerce,
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées et nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### Article UM.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions travaux ou ouvrages, dès lors qu'ils sont directement liés au service ferroviaire et à sa gestion, dès lors qu'ils sont conçus afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement, en application, notamment, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
2. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe)

### Article UM.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies de desserte**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

## **Article UM.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraîtées et conformes aux normes de rejet. .

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde

/ hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **Article UM.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article UM.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies privées ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons)

### **6.2 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait au minimum de 8 mètres, sauf impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## **Article UM.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 – Règles d'implantation**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives, sauf impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire selon la règle ci-dessous.

### **7.2 – Calcul des retraits**

Pour les constructions ou parties de constructions comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur des constructions avec un minimum de 6 mètres. ( $L \geq H \geq 6 \text{ m}$ )

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres. ( $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ )

### 7.3 - Dispositions particulières

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
2. Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 11).
3. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.
4. lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent,
5. Dans le cas où la construction est surélevée pour tenir compte des risques d'inondation (cf article 10.2), la hauteur à prendre en compte pour le calcul du retrait ne tient pas compte de la surélévation effectuée.

### Article UM.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter un retrait minimum de 3 mètres.

### Article UM.9 – Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé

### Article UM.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres

### Article UM.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

#### Dispositions générales

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

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours,

postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être intégrés aux volumes principaux.

### **Façades**

Les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades principales.

La mise en lumière des bâtiments doit être discrète, l'éclairage général des façades est proscrit, afin de ne pas nuire à l'éclairage général des espaces publics.

Les constructions réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

### **Clôtures**

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains sont limitées à 2,20 mètres de haut.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, être réalisées en serrurerie ou grillage, être doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PPRI, si nécessaire ne pas s'opposer au libre écoulement des eaux.

La hauteur des clôtures des équipements publics n'est pas réglementée.

### **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

## **Article UM.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être implantés au rez de chaussée et d'accès facile. Un emplacement présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.



## **Article UM.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

## **Article UM.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## Zone US

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

La constructibilité du site du stade Yves du Manoir est encadrée spatialement, par un secteur USp.

A l'intérieur de cette zone USp, les dispositions réglementaires organisent la constructibilité. A l'extérieur de cette zone, la constructibilité est restreinte tant au niveau de la destination des constructions que de leur densité.

Le lexique est une annexe au règlement.

### Article US.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, de véhicules.
4. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés,
5. Les constructions destinées à titre principal à une fonction d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur la même unité foncière.

### Article US.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions travaux ou ouvrages à destination artisanale, industrielle, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement, en application, notamment, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
2. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe)
3. Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'habitation, commerce, bureau, hébergement hôtelier dès lors qu'elles se situent dans la zone USp.

## **Article US.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### **3.2 – Conditions d'accès aux voies de desserte**

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

## **Article US.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

#### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que

quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous.

Nota : Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres à distance réelle de piéton d'une borne d'apport volontaire.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété ou aux façades implantées à l'alignement.

## **Article US.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.



3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;

## **Article US.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 3 mètres

## **Article US.9 – Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur USp, le coefficient d'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation et de bureau est limité à 40%. Il est porté à 60% pour les autres constructions.

Sur le reste de la zone US, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

## **Article US.10 – Hauteur maximale des constructions**

Dans la zone US :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur USp :

La hauteur est mesurée depuis le niveau du sol existant avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 27 mètres pour les programmes de logements.

La hauteur des constructions est limitée à 32 mètres pour les constructions d'une destination autre que l'habitat. Les constructions doivent cependant respecter les servitudes d'utilité publique induisant des plafonds de hauteur (les zones de dégagement des aéroports et les zones de dégagement radioélectriques).

## **Article US.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

### **Dispositions générales**

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

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être intégrés aux volumes principaux.

### **11.1 Façades**

Les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades principales.

La mise en lumière des bâtiments doit être discrète, l'éclairage général des façades est proscrit, afin de ne pas nuire à l'éclairage général des espaces publics.

Les constructions ou clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

### **11.2 Les volets roulants**

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

### **11.3 Toitures**

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade.

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pente, en attique, ou en toiture terrasse doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions contiguës.

### **11.4 Clôtures**

Les clôtures doivent être entièrement ajourées à part le soubassement qui comporte une partie maçonnerie comprise entre 0,20 mètre et 0,60 mètre.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PPRI, si nécessaire ne pas s'opposer au libre écoulement des eaux.

### **11.5 Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de la façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

## Article US.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### 12.1 – Normes de stationnement pour les constructions

| Destination                                              | Stationnement automobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Stationnement deux roues                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| habitation :                                             | <p>1 place par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.</p> <p>Aucune place pour les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup>,<br/>Norme plafond conseillée : 1,5 place par logement.</p> <p>Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, une place pour deux logements</p> | <p>Pour les programmes de plus de 3 logements,</p> <p>1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements</p> <p>1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,</p> |
| Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale, ...) | une place pour 5 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres</p> <p>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 2 chambres</p>                                                   |
| Foyer personnes âgées                                    | une place pour 5 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
| Commerce et activités de services                        | <p>Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Au-delà d'une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> et une aire de livraison doit être prévue .</p>                                                 | <p>Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :</p> <p>1 emplacement deux roues non motorisée par tranche de 200 m<sup>2</sup></p>                      |
| Hébergement hôtelier                                     | <p>1 place pour 3 chambres</p> <p>Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière.</p>                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                     |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bureaux                                                                                    | une place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><br>Cette norme ne peut être dépassée.<br><br>Pour les programmes supérieurs à 1000 m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière. | 1 emplacement 2 roues motorisés pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>1 m <sup>2</sup> d'emplacement 2 roues non motorisés pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                           |
| Activités ou commerces liées à l'automobile                                                | Une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 20 places par établissement.                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Industrie                                                                                  | Une place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><br>Pour les programmes supérieurs à 300m <sup>2</sup> , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.                                  | 1 emplacement 2 roues motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br><br>1 emplacement 2 roues non motorisés pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                       |
| Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de place de stationnement pour les véhicules et les deux roues motorisés à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation             | 1.5 m <sup>2</sup> à minima pour une place de stationnement vélo<br><br>Emplacement deux roues non motorisés :<br>Pour les établissements scolaires<br>- Maternelle et primaire : 1 place pour 12 élèves<br>- Collèges et lycée : 1 place pour 10 élèves<br><br>Pour les autres CINASPIC :<br>- 1 place minimum pour 10 employés |
| Hôpital ou clinique                                                                        | 1 place pour 3 lits                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Extension : le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Division : en cas de division de terrain, la construction conservée doit respecter la règle de stationnement.

Changement de destination: tout changement de destination doit se référer à la norme ci-dessus.

Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

### **12.3 – Modalités de réalisation**

Modalités de réalisation des places :

Les places doivent être réalisées dans le volume de la construction. Six places peuvent être réalisées en surface à l'air libre.

Les aires de stationnement en surface doivent être conçues de façon :

- à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation adaptée de la topographie du terrain et de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Toutefois, toute aire de stationnement susceptible d'engendrer une pollution du sol compte tenu de sa vocation ou son urbanisation doit recevoir un revêtement imperméable et être pourvu d'un décanteur-déshuileur (cf. Annexes sanitaires).
- à réduire leur impact visuel par un aménagement paysager comportant notamment des arbres ou des arbustes qui par leur nombre et leur implantation constitueront des écrans visuels.

Pour les programmes de plus de 2 logements ou à usage autre que l'habitation, un emplacement automobile présente une surface de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile.

Un emplacement deux roues non motorisés présente une surface minimale d'1 m<sup>2</sup>.

Un emplacement deux roues motorisés présente une surface minimale de 2 m<sup>2</sup>.

Modalités de réalisation des rampes :

Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

### **12.4 –réalisation d'aires de stationnement en auto-partage**

Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

## **Article US.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### **13.1 - Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Les espaces plantés correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès auto et piéton, places et aires de stationnement en surface. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux. Ne sont pas comptabilisés les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés.

### 13.2 - Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de toiture-terrasse, espaces de circulation, aires de stationnement (...), le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :

- la topographie et de la configuration du terrain
- l'ensoleillement,
- la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L 151-19et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 80% de la superficie du terrain dont la moitié doit faire l'objet d'un aménagement en pleine terre **Sont prises en compte dans cette moitié les surfaces destinées à une activité sportive de plein air assurant une perméabilisation complète des sols.**

Dans la zone USp, les espaces libres doivent représenter au minimum 40 % de la superficie du terrain dont la moitié doit faire l'objet d'un aménagement en pleine terre.

### 13.3 - Ensembles à protéger

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les ensembles font l'objet d'une différenciation selon leur nature :

- Les ensembles paysagers dont le caractère végétal doit être préservé :

Toute construction, aménagement de voirie, travaux réalisés sur les terrains partiellement concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction ponctuelle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes.

- Les alignements d'arbres qui doivent être préservés :

Tous travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre que dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par un motif d'intérêt général.

## Article US.14 – Coefficient d’occupation du sol (COS)

Le COS n’est pas réglementé. Les possibilités maximales d’occupation du sol résultent de l’application des articles 3 à 13.

# Zone N

Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable.

La zone N comprend un sous-secteur : le secteur Nf couvrant la Seine et ses berges. Cet espace doit recevoir un traitement paysager de qualité qui garantisse la préservation des berges et leur appropriation par le public.

Le lexique est une annexe au règlement.

## Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### 1.1 – Dispositions applicables sur toute la zone N

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes.
2. La création ou l'agrandissement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
3. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, de véhicules.
4. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés avec les ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
5. Les constructions à destination d'habitation qui ne sont pas nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités.
6. Les constructions à usage d'hôtellerie, de bureaux, d'activité industrielle ou artisanale, d'entreposage, de commerce.

### 2.1 – Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation.

Zone d'interdiction stricte :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques

Zone d'interdiction :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

## **Article N.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 – Dispositions applicables sur toute la zone N**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes dans la mesure où elles sont conçues pour s'intégrer au site concerné :

1. Les constructions à destination de bureaux, dès lors qu'elles sont liées aux équipements autorisés dans la zone
2. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en annexe),
3. Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'entretien et la gestion des sites dès lors qu'elles sont implantées sur des sites ayant une superficie supérieure à un hectare.
4. Les constructions liées à l'entretien des sites tels que abris pour le matériel, serres.
5. Les constructions, travaux et ouvrages liés à l'accueil du public et l'animation du site tels que kiosque, restauration, sanitaires.
6. Les constructions, travaux et ouvrages destinés à la connaissance des milieux naturels et à l'exercice d'activités de plein air.
7. Les aires de stationnement dès lors qu'elles sont réalisées dans des sites d'une superficie supérieure à un hectare et qu'elles ont une emprise au plus égale à 1% de la superficie du site.
8. Les ouvrages destinés à des équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie, aux aménagements hydrauliques, à l'entretien des berges de la Seine, à l'exploitation de sa voie d'eau et sa valorisation,
9. L'aménagement de jardins familiaux ou collectifs et les constructions qui y sont directement liées.

### **2.2 – Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation.**

Zone d'interdiction stricte :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques

Zone d'interdiction :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Zone de restriction :

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

Périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de suppression :

Les constructions doivent être adaptées à l'effet de suppression.

A titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.

## **Article N.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voirie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

## **Article N.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour rappel, les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et le règlement communal d'assainissement.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

##### **Quantitativement**

La recommandation générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs publics. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que

quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, puits d'infiltration, bassins...).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes rappelées en nota ci-dessous :

Nota :

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder pour une pluie de retour décennale, quelle que soit la taille de la parcelle, 2 litres / seconde / hectare pour un rejet dans un réseau unitaire, sauf réglementation plus contraignante existante dans les règlements d'assainissement.

En cas d'extension :

Si la construction existante présente un débit de rejet conforme (inférieur ou égal à 2 litres / seconde / hectare), le débit de rejet de la construction après travaux doit être conforme.

Si la construction existante n'est pas conforme, le débit de rejet de la construction après travaux ne doit pas être supérieur à celui de la construction existante.

### **Qualitativement**

Les aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **4.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local aura une surface minimale définie dans l'annexe sanitaire.

Cette disposition n'est pas applicable si l'entrée de la construction est située à moins de 50 mètres distance réelle piéton d'une borne d'apport volontaire.

## **4.4 – Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

# **Article N.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article N.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et des emprises publiques existantes ou prévues en emplacement réservé (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies privées ouvertes à la circulation générale (véhicules ou cycles ou piétons)

### **6.2 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait au minimum de 6 mètres.

Le choix d'implantation des constructions doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver.

Les extensions des constructions existantes doivent être conçues pour préserver une harmonie de la construction initiale.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum des berges de la Seine.

### **6.3 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.

1. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
2. Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
3. Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction,

## **Article N.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 – Règle générale**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 2 mètres.

### **7.2 – Dispositions particulières**

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être imposée dans les cas suivants :

1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
2. Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être



atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site concerné. Toute construction doit conserver une place secondaire dans le paysage, auquel elle est, dans tous les cas, subordonnée.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être intégrés aux volumes principaux.

### **Volumétrie**

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant, une préservation du contexte naturel doit être assurée. Sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

Les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les toitures qui doivent être traitées comme une cinquième façade.

### **Matériaux**

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

### **Clôtures**

Les clôtures en limite séparative d'autres zones doivent être réalisées selon les dispositions prévues dans les autres zones concernées.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PPRI, si nécessaire ne pas s'opposer au libre écoulement des eaux.

### **Réseaux divers**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les antennes relais doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres du plan de façade. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.

Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.

### **Protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments ou ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation :

- de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- de l'ordonnancement et des propositions de leur volumétrie.

## **Article N.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser leur intégration et limiter leur impact visuel.

## **Article N.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Tous les travaux, ouvrages et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la composition des parcs existants.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les aires de stationnement en surface. Ils doivent représenter 80% de la superficie du terrain et demeurer en pleine terre. Ce pourcentage peut être plus faible dans le cas de l'application du dernier alinéa de l'article 9.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements à dominante végétale et comprenant des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

## **Article N.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le COS n'est pas réglementé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

# LEXIQUE

## Accès

L'accès est le linéaire de la façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel la construction est projetée depuis la voie.

## Activités

Sont comprises les activités industrielles, artisanales et les logements liés et nécessaires à l'activité.

## Alignement

L'alignement désigne selon les cas :

- voie publique : la limite entre domaine public et propriété privée,
- voie privée : la limite d'emprise de la voie ou « alignement de fait »,
- la limite d'un emplacement réservé.

## Annexes

Est considéré comme annexe un local secondaire à rez-de-chaussée, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin.

Ses dimensions ne peuvent excéder :

- Une hauteur de 3,5 mètres,
- Une emprise au sol de 15 m².

## Attique

Étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

## Baie

Percement dans la construction qui autorise des vues.

## Baie principale

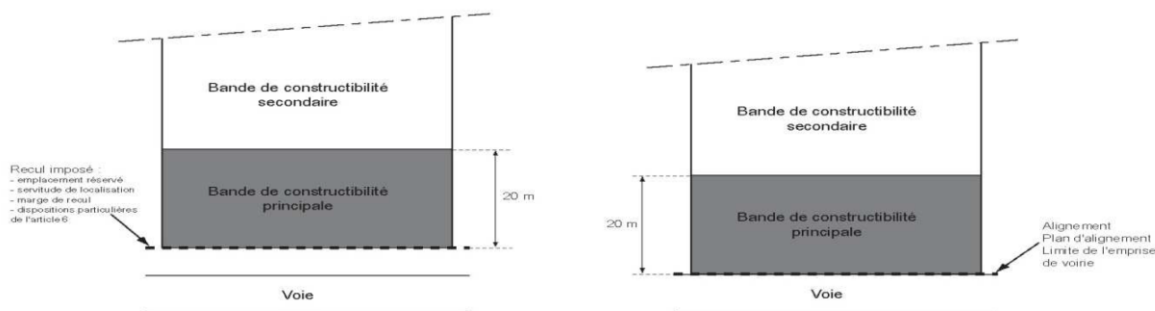
Baie qui éclaire une pièce principale : séjour, chambre, bureau ou cuisine ouverte sur séjour.

## Baie secondaire

Baie qui éclaire une pièce qui n'est pas principale,

## Bande de constructibilité principale

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent être différentes selon que la construction est implantée ou non dans la bande de constructibilité principale.

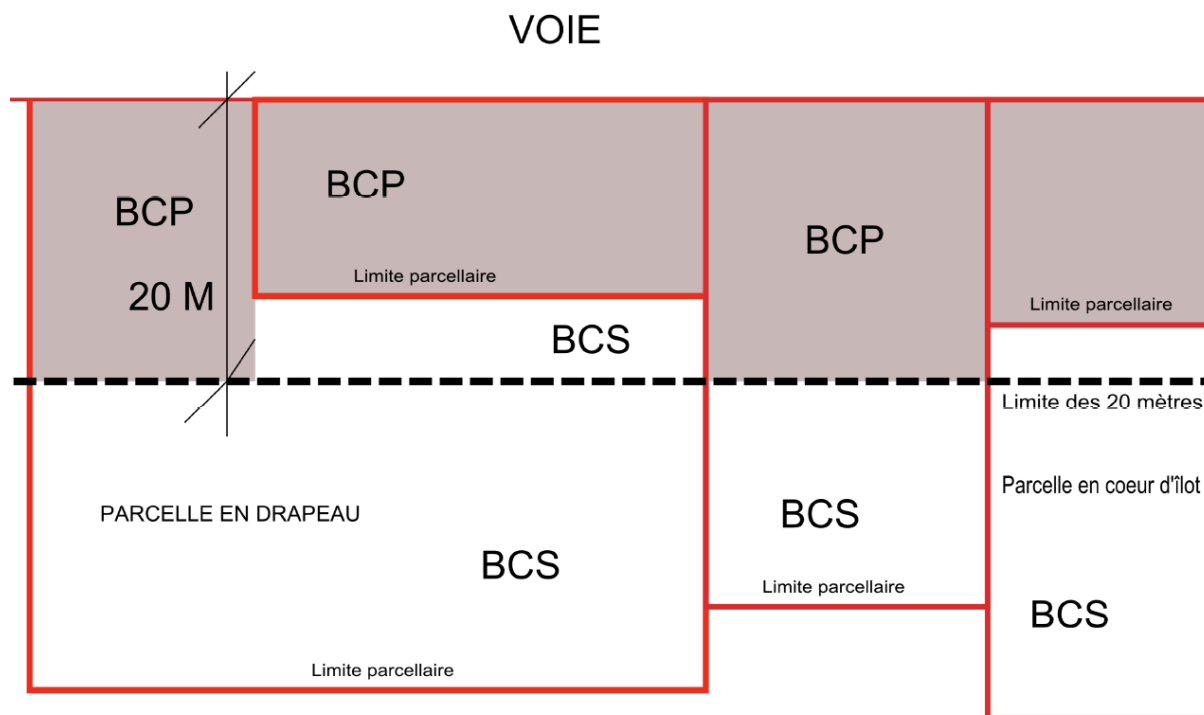


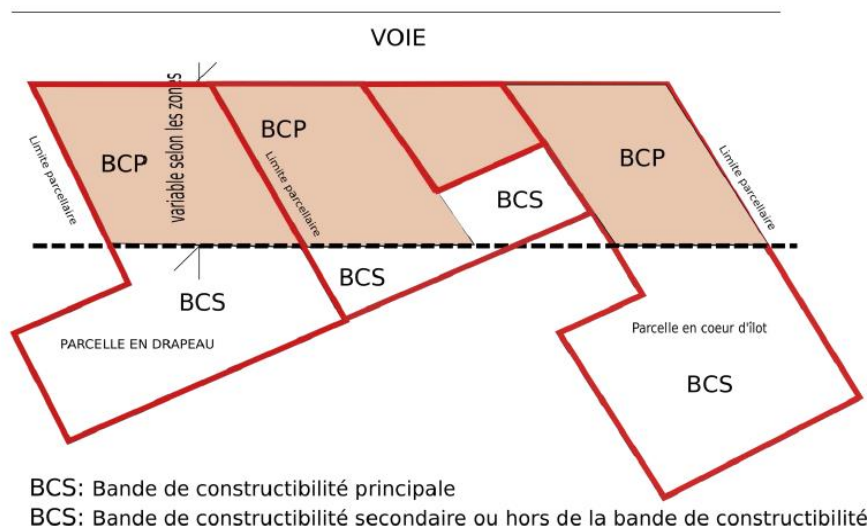
Largeur de bande variable suivant la zone

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées.

La bande de constructibilité principale est mesurée parallèlement à l'alignement défini à l'article 6, à compter des voies existantes, à la date d'approbation du PLU, ou à créer dès lors qu'elles ont les caractéristiques définies à l'article 3 du présent règlement.

Ces bandes s'appliquent uniquement aux terrains ayant une façade longeant la voie engendrant une bande de constructibilité (cf. schémas suivants).





### Bande d'implantation

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions peuvent être implantées.

### Bande de retrait:

La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées

### Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;

### **Constructions et installations d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les résidences sociales ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

### **Cour commune**

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

### **Couronnement**

Le **couronnement** est la partie terminale, supérieure d'une construction. Traditionnellement, on distingue dans un bâtiment un socle, un corps et un couronnement. Cette tripartition se retrouve dans un élément de base de l'architecture : la colonne ; composée du socle, du fût et du chapiteau. Selon la volonté d'expression, la composition peut se faire avec deux de ces éléments (socle et corps, socle et couronnement, corps et couronnement) ou avec un seul (corps seulement, socle seulement). De même que la colonne peut se passer de son socle ou de son chapiteau.

Ces trois notions peuvent être plus ou moins abstraites dans la réalité construite. On peut distinguer le couronnement physique (la toiture) du couronnement exprimé (la corniche d'une toiture débordante, les combles brisés ou mansardes, l'entablement de plusieurs éléments : architrave, frise, consoles supportant une corniche,...) ou non-exprimé (acrotère dominant le toit, toiture plate sans corniche,...).

### **Emprise**

L'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale de l'ensemble des volumes bâtis hors œuvre et la surface du terrain. Ne sont pas compris les éléments de type balcons, corniches, ..., ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses ou les piscines dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel ne sont pas intégrées dans l'emprise au sol. Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise.

### **Emprise de voirie**

L'emprise de voirie correspond à la partie du domaine public située entre deux alignements, y compris trottoirs, talus végétal...

Une voie privée est une voie de desserte appartenant à une ou plusieurs personnes morales. L'emprise de la voie privée correspond à la partie réservée à la circulation qu'elle soit automobile, cycliste ou piétonne.

### **Façade – Élément de façade**

La façade est la partie verticale de la construction.

Une façade peut être composée d'éléments de façades distincts.

### **Gabarit de couronnement**

Voir définition de la hauteur

### **Gabarit enveloppe**

Ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.

### **Hauteur**

a- Hauteur plafond :

Sauf définition contraire dans le corps du règlement, la hauteur plafond des constructions est mesurée jusqu'au faîtage à partir :

- du niveau du sol de la voie à l'alignement pour les constructions édifiées sur l'unité foncière dans l'emprise de la bande de constructibilité principale,
- du niveau du sol de la voie à l'alignement pour les constructions édifiées sur l'unité foncière sans règle de bande de constructibilité.
- du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément pour les constructions édifiées sur l'unité foncière hors de la bande de constructibilité principale.

b- Hauteur de façade :

Sauf définition contraire dans le corps du règlement, la hauteur d'un élément de façade est mesurée jusqu'à l'acrotère de terrasse ou à l'égout du toit à partir :

- du niveau du sol de la voie à l'alignement pour les constructions édifiées sur l'unité foncière dans l'emprise de la bande de constructibilité principale,
- du niveau du sol de la voie à l'alignement pour les constructions édifiées sur l'unité foncière sans règle de bande de constructibilité.
- du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément pour les constructions édifiées sur l'unité foncière hors de la bande de constructibilité principale.

En cas de mur pignon, la hauteur de façade est mesurée à partir du point haut de l'égout du toit et suivant une ligne horizontale.

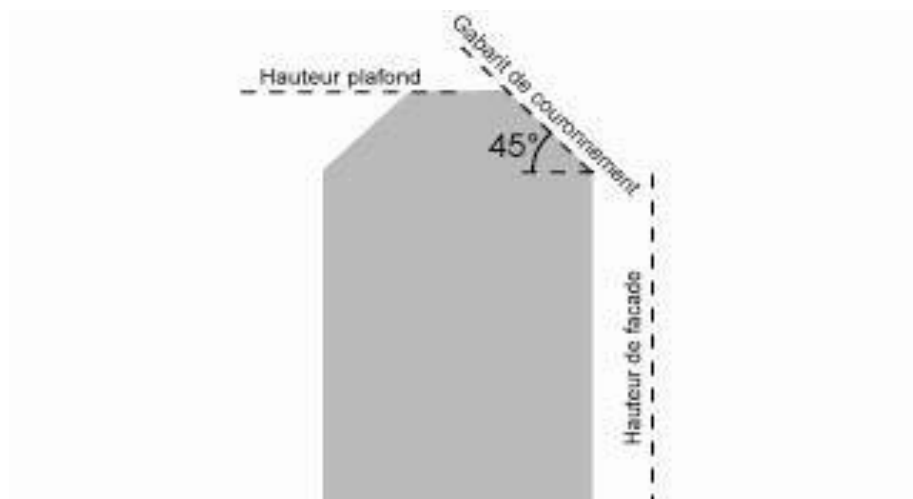


Schéma en coupe

### Hauteur PPRI (Calcul) :

Les constructions soumises au risque d'inondation qui nécessitent une surélévation par rapport au niveau du sol existant avant travaux peuvent bénéficier d'une hauteur supplémentaire par rapport aux règles de hauteur définies dans le paragraphe 10.1, dans la limite de 3 mètres.

Pour déterminer cette hauteur supplémentaire Hsup :

Côte Casier – Côte Terrain existant avant travaux = Hsup.

Si Hsup < 3,00 mètres, Hsup = Hsup,

Si Hsup > 3,00 mètres, Hsup = 3,00 mètres.

### Jour de souffrance

Dans une construction, les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues.

Ces ouvertures sont à verre dormant et en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue.

La hauteur est de 2,60 m au-dessus du plancher bas des rez de chaussée et 1,90 m au-dessus des plancher bas des étages.

Les fenêtres de toit ouvrant à plus de 1,90 mètre de hauteur sont considérées comme des jours de souffrance.

### Largeur et profondeur d'un terrain

La largeur d'un terrain est la distance du terrain d'une limite séparative joignant l'alignement à l'autre limite séparative joignant l'alignement.

La profondeur d'un terrain correspond à la distance de l'alignement à la limite de fond.

### Limites d'emprise

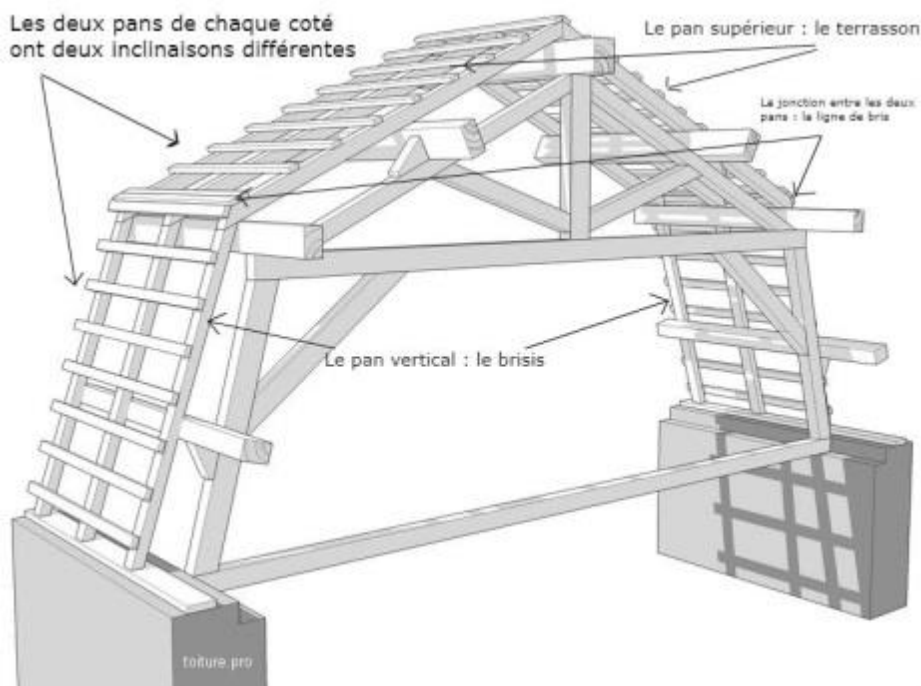
Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

## Limites séparatives :

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## Mansart



## Schéma

## Marge de reculement :

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

## Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps..

## Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

## Périmètre de protection

Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

### Prospect :

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis à vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.

### Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

### Saillie :

Avancée formée par une corniche, un balcon (Bow Windows, oriels, etc, ...) ou une partie de l'édifice sur une autre.

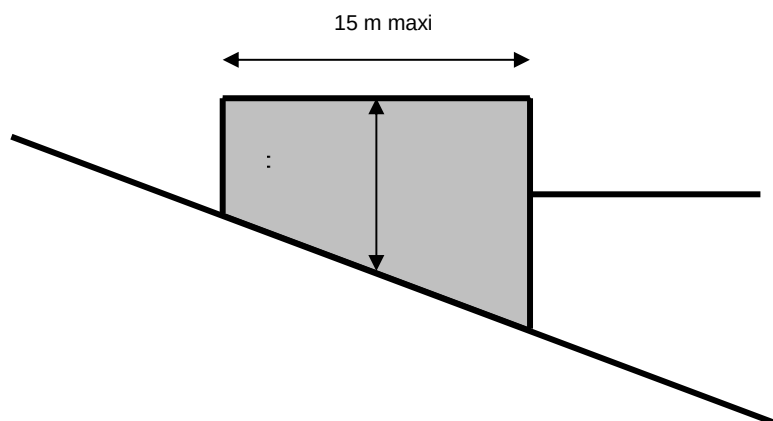
## Surface de plancher

Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### Terrain :

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de section d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



### Terrain naturel - Plan de référence :

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

### **Unité foncière**

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **Voie de desserte**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

### **Voie ouverte à la circulation générale**

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et/ou cycle et /ou piéton et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.