

The background of the entire page is a detailed architectural sketch in a light, textured style. It depicts a town square or street scene. On the left, a tall, cylindrical tower with a pointed top and several levels of balconies or decorative elements rises prominently. To the right, there are several multi-story buildings with windows and balconies. The sketch uses fine lines and cross-hatching for shading and texture, giving it a hand-drawn, artistic feel.

BOURG
PLAN LOCAL
— LA —
D'URBANISME
REINE

4 - LE RÈGLEMENT

4.1 - *Le règlement écrit*

ARRÊT

ENQUÊTE PUBLIQUE

APPROBATION

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	3
CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
ZONE UA	15
ZONE UB	31
ZONE UC	44
ZONE UE	56
ZONE UI	69
ZONE UL.....	77
ZONE UM.....	86
ZONE UX	94
ZONE UZ	108

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

AVERTISSEMENT

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont présentées sous l'article dans lequel elles sont les plus présentes. Toutefois, elles sont également employées dans d'autres articles qui font appel aux mêmes définitions. Elles sont ainsi applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (*).

N.B : En application de la loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne, la commune de Bourg-la-Reine a opté pour l'application des dispositions antérieures à la loi « Grenelle 2 » régissant le contenu des PLU. Ainsi, les références au code de l'Urbanisme ont été faites par rapport à la nomenclature en vigueur avant la loi portant Engagement National pour l'Environnement.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 1-2

Destinations des constructions

Les destinations des constructions sont définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Les 9 destinations identifiées sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole et forestière, les entrepôts, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ICPE (Installation Classée pour a Protection de l'environnement)

Installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement. Les ICPE sont classées dans une nomenclature sous différents régime dont découlent des obligations.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

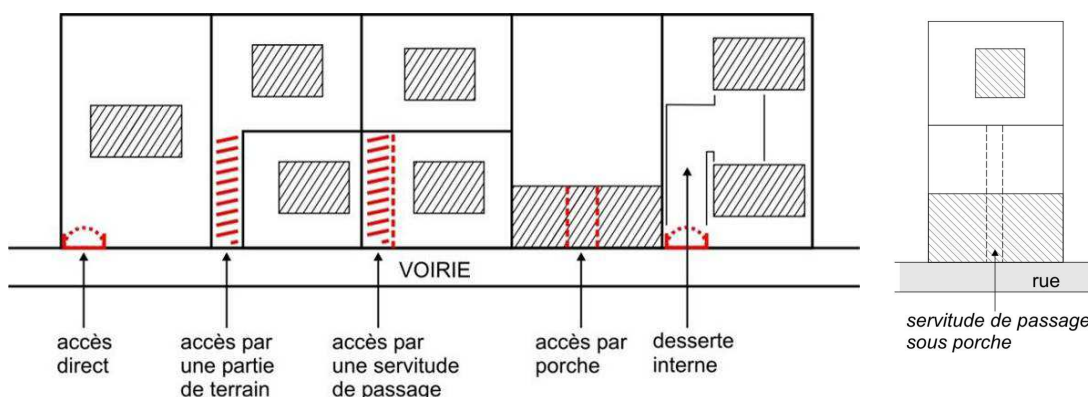
Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (comportant le portail), ou de la construction (porche) dits « accès direct » ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Terrain

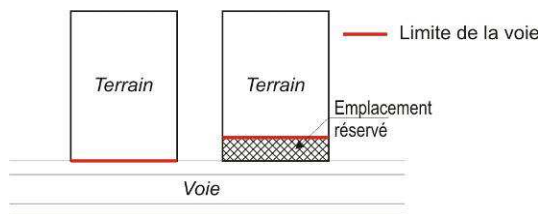
Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

Limite de voie ou d'emprise publique

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'emprise d'une voie, place, publique, actuelle ou future ;
- la limite d'une voie ou emprise privée, actuelle ou future, est assimilée à une voie ou emprise publique ;
- la limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie publique.



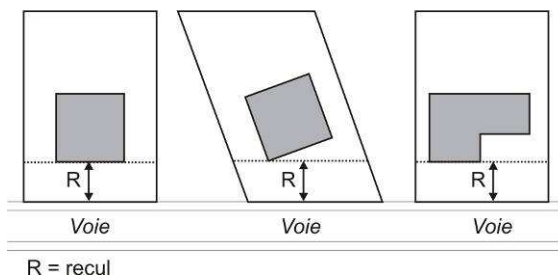
Recul ou marge de recul

Le recul ou la marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie* de la façade principale de la construction existante ou projetée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie*

Ne sont pas compris dans le calcul du recul, les éléments de construction tels que:

- les clôtures, les rampes d'accès, les parties enterrées des constructions;
- les perrons non clos sous condition de surface définie dans le règlement;
- les saillies à condition de respecter dispositions figurant dans le règlement le cas échéant.



Saillies

Sont considérées comme des saillies, les éléments de construction en surplomb, en avant du nu de la façade tels que les débords de toiture, les corniches ainsi que les balcons, oriels, bow-windows ...

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7

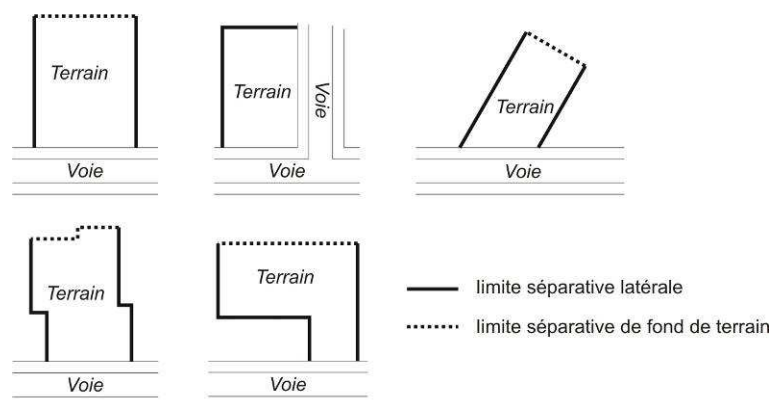
Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle comporte principalement des limites séparatives latérales.

La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.



Bandes de constructibilité

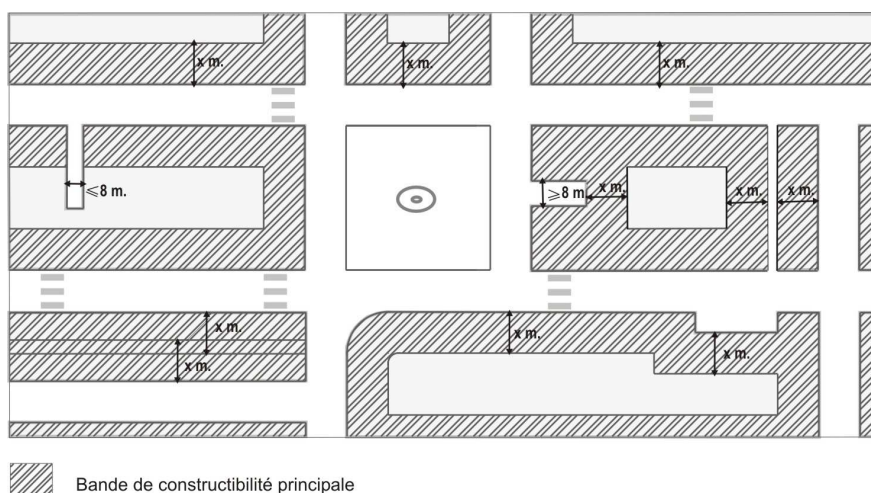
Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain :

- dans la bande de constructibilité principale, qui est mesurée perpendiculairement en tout point de la limite de voie ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L 123-1,8° ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.



Largeur de terrain

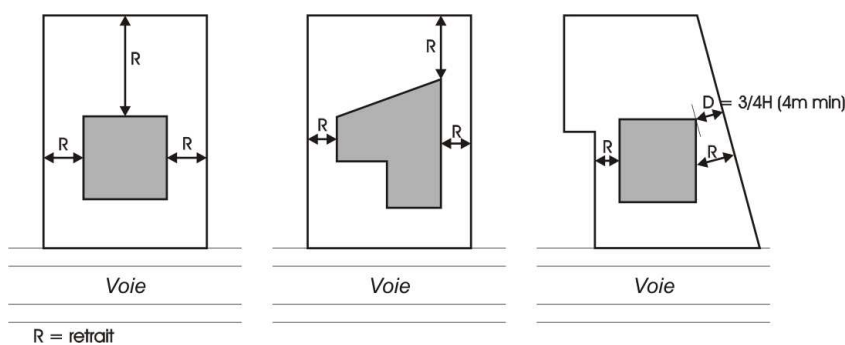
La largeur d'un terrain est la distance mesurée entre deux limites séparatives au droit de la façade faisant face à la voie.

Dans le cas de terrains d'angle, c'est la plus petite distance mesurée entre une limite de voie et une limite séparative.

Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement du nu extérieur de la façade ou élément de façade de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait les saillies de profondeur inférieure à 1,50 m et les parties enterrées des constructions.



Baies

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies :

Ne constitue pas une baie :

- en étage : une ouverture ou, en façade ou en toiture, dont l'allège de la baie est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- en rez-de-chaussée : une ouverture, en façade ou en toiture, dont l'allège de la baie est située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les jours de souffrance et les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre fixe ;
- les fenestrons d'une surface cumulée n'excédant pas 0,50 m² par niveau.

Dans le règlement, une façade dite "sans baie" peut comporter les ouvertures listées ci-dessus.

Mur aveugle

Un mur aveugle est un mur en maçonnerie pleine ne comportant aucune ouverture ou seulement des jours de souffrance ou des pavés de verre fixes.

Jour de souffrance

Les jours de souffrance sont des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher à rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Les jours constitués par un assemblage de carreaux en verre du type « briques nevada » et par des châssis à verre dormant opaques et épais, à surface granuleuse, sont toutefois admis sans que les cotes définies ci-dessus soient respectées.

Cour commune

La cour commune est une servitude établie en application de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

Annexes

Les annexes constituent un accessoire et non une extension de la construction principale, de faibles dimensions par rapport à la construction principale. Une annexe peut être accolée à la construction principale à la condition qu'il n'y ait pas de communication entre elles.

Les annexes ont une affectation complémentaire de celle de la construction principale telle que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, Elles sont réputées avoir la même destination que la construction principale.

Les piscines non couvertes ne sont pas considérées comme des annexes.

Extension

L'extension d'une construction existante peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Façade

On appelle façade chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire du comble.

Élément de façade

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en décrochement vertical ou horizontal d'au moins 0,80 m, excepté les balcons de profondeur inférieure ou égale à 1,50 m.

DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les saillies d'une profondeur inférieure à 1,50 m ainsi que les parties enterrées de la construction.

DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

Coefficient d'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise de la construction et la surface du terrain au sens du code de l'urbanisme.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

Niveau de référence pour le calcul de la hauteur (sauf exceptions prévues dans le règlement)

Pour les constructions à l'alignement (sauf pour les terrains d'angle) :

Le calcul de la hauteur maximale se fera en tout point de la façade sur rue du bâtiment ou de chaque séquence de façade s'il en existe, à compter du niveau du trottoir.

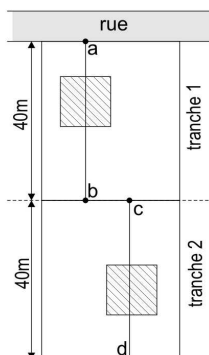
Pour les autres constructions :

La hauteur maximale est mesurée en tout point de la construction à compter du sol naturel existant avant travaux.

Pour les terrains en pente dont l'inclinaison est supérieure à 5%, le terrain est découpé en tranches de 40 m à partir de l'alignement.

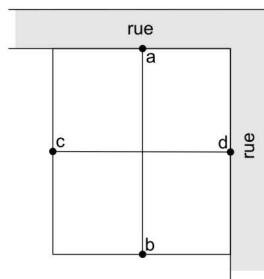
Le niveau de référence du sol naturel pour le calcul de la hauteur est défini :

- dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement, comme la moyenne entre le niveau du trottoir au droit du terrain (pris au milieu de la façade) et le niveau du point opposé en fond de tranche ou, si le terrain a une profondeur inférieure à 40 m, en fond de terrain.
- au-delà de cette bande, comme la moyenne entre les niveaux du terrain aux extrémités de la tranche (pris au milieu de la façade).
- Si le résultat du découpage du terrain aboutit à une dernière section d'une profondeur inférieure à 20 m, celle-ci est rattachée à la tranche précédente. Au-delà, elle est considérée comme une nouvelle tranche.
- Si une construction se trouve à cheval sur deux tranches, c'est le nivellement moyen de ces deux tranches qui est retenu.
- Pour les terrains donnant ou ayant des accès sur plusieurs voies, et/ou de configuration irrégulière, les tranches sont mesurées à partir de l'alignement le plus proche de la construction projetée.
- Dans l'impossibilité de procéder à un découpage par tranches du fait des dimensions ou de la configuration du terrain, le niveau de référence est défini comme le nivellement général moyen du terrain ou de la plateforme sur laquelle doit être implantée la construction.



Pour les terrains à l'angle de plusieurs voies

Le niveau de référence est la moyenne des niveaux du terrain pris au milieu de chaque limite sur voie et des points opposés sur les limites séparatives.

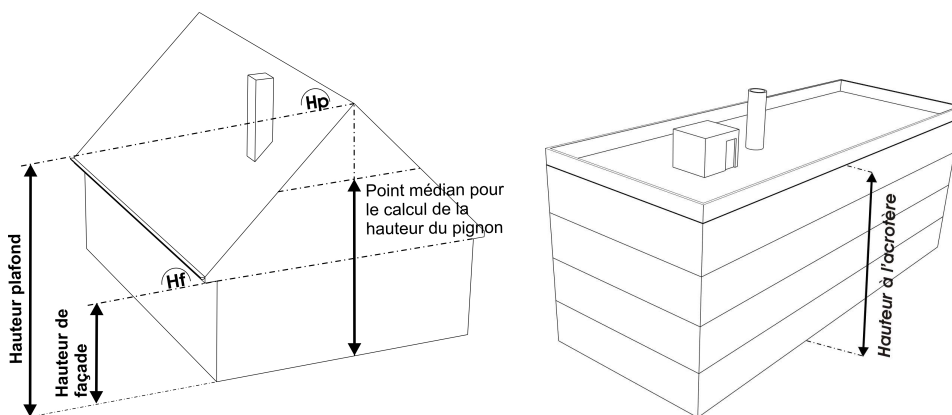


Hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau de référence;
- jusqu'à l'égout du toit ou à la dalle supérieure, sauf disposition contraire figurant dans le règlement.

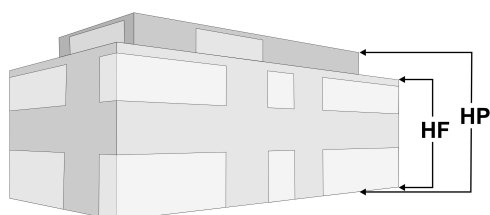
La hauteur des pignons supportant des toitures à 1 ou 2 pentes est mesurée depuis le niveau de référence existant avant travaux jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.



Le niveau en attique n'entre pas dans le calcul de la hauteur de façade (Cf. définition du niveau en attique ci-dessous).

Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 1 mètre de la façade.



Hauteur maximale ou hauteur plafond des constructions (Hp)

La hauteur plafond des constructions est mesurée à compter du niveau de référence jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction jusqu'au faîtiage ou à la dalle supérieure.

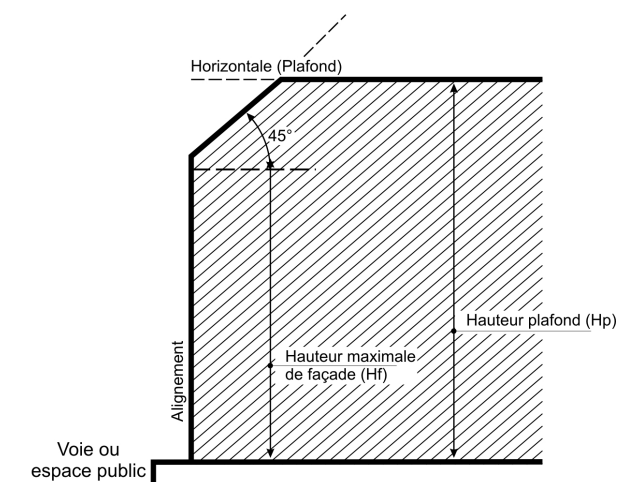
Sont exclus de ce calcul :

- dans la limite de 2,50 m, les ouvrages suivants : souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur, locaux et équipements techniques, dispositif domestique de production d'énergies renouvelables, édicules d'escaliers, ornements de faîtiage, pergolas, acrotères et garde corps ;
- dans la limite de 6 m les mats, pylônes, antennes.

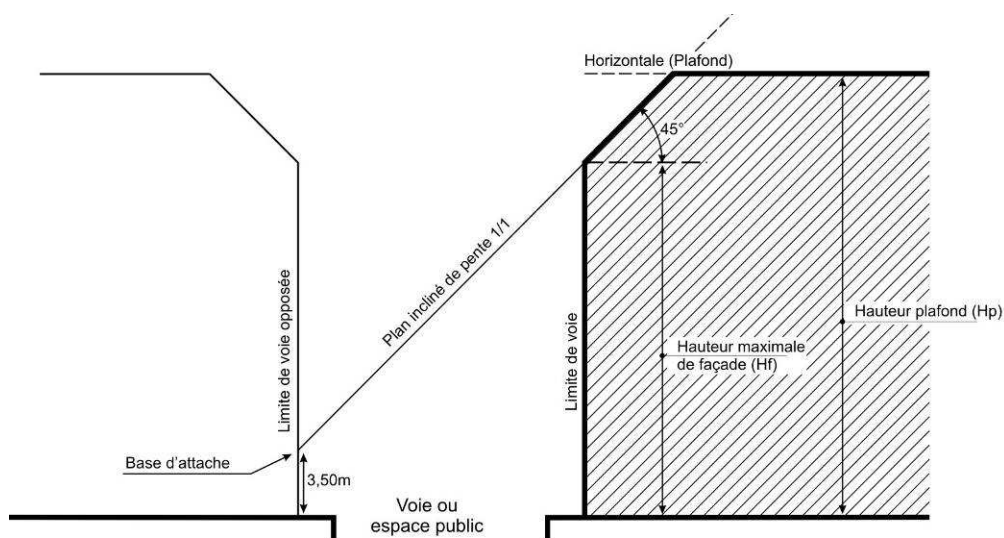
Gabarit sur voie

Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions des graphiques ci-après.

Cas des voies principales : RD 920 (Joffre et Leclerc), avenue Galois, bd Carnot, Rue de la Bièvre / rue du 8 mai 1945 / rue de Fontenay, et avenue Briand



Cas des voies secondaires : voies autres que celles désignées comme voies principales.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction (ligne en pointillé sur le schéma ci-dessous).



Comble

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à une ou plusieurs pentes.

Toit terrasse

Un toit plat ou d'allure plane, Les toitures-terrasses sont définies principalement par leur pente qui est inférieure à 5%.

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

Protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage.

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure en annexe du règlement (pièce n°4.2 du dossier de PLU).

L'inventaire listant les arbres patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, est porté en annexe du règlement (pièce n°4.2 du dossier de PLU).

Redan

Partie d'élévation en retrait sur le nu de la façade.

Mansart

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson (pan supérieur) et le brisis (pan inférieur), dont les pentes sont différentes.

Applique

Habillage appliqué en saillie par rapport au nu de la façade.

Feuillure

Angle rentrant aménagé pour encastrer une huisserie, un cadre, un volet.

Brisis

Pan inférieur d'un versant de comble brisé à la mansart, sous la ligne de bris (ligne de changement de pente entre deux pans d'un même versant de comble).

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 60 centimètres de terre végétale, de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes et de 1,50 mètre en cas de plantation d'arbres.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Espèces locales

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Ile de France et reste pérenne même sans gros entretien : charme, frêne, orme, arbre de Judée, arbres fruitiers...

DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 14

Coefficient d'Occupation des sols:

Le Coefficient d'Occupation des sols est le rapport entre la surface de plancher de la ou des construction (s) et la surface du terrain.

CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone concerne le centre-ville et les espaces situés aux abords des axes structurants de la ville.

La zone UA comprend :

- *le secteur UAa correspondant à l'espace projet du centre-ville.*
- *le secteur UAy correspondant à l'ancienne ZAC du Petit Luxembourg,*

Article 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes ou d'habitations légères de loisirs ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier à proximité immédiate ;
4. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
5. les activités de casses de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
6. Les ICPE soumises à autorisation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurée, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, ou de travaux conservatoires.

Article 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

1. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial** » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat, au bureau. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

Les locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat et aux bureaux existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ;

2. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial renforcé** » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat. Les activités de prestation de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail sont exclues.

Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

Les locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat, des bureaux ou des activités de service à caractère immatériel ou intellectuel dans lesquelles ne s'exercent aucune vente au détail.

Toutefois ces dispositions ne font pas obstacle au transfert des activités de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail à l'intérieur du "linéaire commercial renforcé" dès lors que la surface est équivalente.

3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat sont admis à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
4. Les constructions à destination industrielle sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ;

2.2 Conditions relatives à la création de logements sociaux

Dans le périmètre « d'habitat mixte », délimité au plan de zonage, pour tout programme d'habitation de plus de 1 500 m² de surface de plancher construite destinée à l'habitation, 30% de cette surface doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2.4 Conditions relatives aux orientations d'aménagement par secteur

Dans les secteurs délimités au plan de zonage comme faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

Article 3 UA : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte /aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

Article 4 UA : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve ou extension, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UA : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* publiques ou privées ainsi que des emprises publiques, actuelles ou futures.

6.2 Règle générale

6.2.1 Dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAa et UAy

Toutes les constructions doivent être implantées en limite de voie* ou en respectant la marge de recul figurant au document graphique (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Une implantation en limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, dans la limite de 2 m, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

La construction peut comporter des niveaux en retrait sous forme d'attique* à compter du quatrième niveau.

6.2.2 Dans les secteurs UAa et UAy

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de voie* de 1 mètre minimum.

En outre, dans le secteur UAa, leur implantation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

6.3 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement ou pour des raisons de sécurité publique, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, afin de permettre la réalisation de pans coupés de 3 mètres minimum de longueur.
2. pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU), en cas de travaux d'extension, l'implantation de tout ou partie de l'extension peut présenter un retrait égal ou supérieur à celui de la construction existante ou de la construction limitrophe, dans la limite de 4 mètres, afin de mettre en valeur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes implantées en recul par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction : dans ce cas l'implantation peut soit respecter le même recul que les constructions limitrophes, soit respecter un recul intermédiaire permettant d'assurer une transition ;
5. lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul partiel ou total (limites séparatives non perpendiculaires à la limite de voie, terrain situé entre deux voies, par exemple) ;
6. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation en limite de voie. Dans ce cas, la construction doit respecter un recul minimum d'un mètre ;
7. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul avec un minimum d'un mètre.

6.4 Saillies

Dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs, les saillies d'une profondeur maximale de 0,80 mètre sont admises sous réserve qu'elles soient placées à une hauteur minimale de 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante implantée à l'alignement, une saillie de la façade est admise sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 20 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.

Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Article 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règle générale

7.1.1 Dispositions applicables à la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAy

7.1.1.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale*

La bande de constructibilité principale* s'applique sur une profondeur de **15 mètres** à partir de l'alignement de la voie-

En règle générale, dans le cas d'implantation sur limite, la façade concernée doit être aveugle*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions en front de voie doivent être implantées d'une limite séparative latérale* à l'autre.

Toutefois, une implantation en retrait* d'une ou des deux limites séparatives latérales* peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU). Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble peuvent être réalisés soit sur limite soit avec un retrait moindre avec un minimum d'un mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait*, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait* que celui de la construction existante, à condition d'être constituée d'un mur aveugle, sauf si les conditions du 7.2.1 sont respectées ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation de la construction en limite séparative. Le retrait de la construction doit, alors, respecter les distances imposées par ladite servitude ;
- lorsqu'il s'agit de mettre en valeur ou de préserver des percées visuelles vers les cœurs d'îlots notamment celles figurant au plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU);
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation en retrait*.
- lorsque la façade du terrain sur rue a une longueur supérieure à 30 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions peuvent être implantées en retrait* du fond de terrain ou sur la limite de fond de terrain à condition que la façade sur limite soit aveugle.

7.1.1.2 Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale*

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond de terrain, à condition que la façade sur limite soit aveugle ;
- en retrait* de ces limites.

7.1.2 Dispositions applicables aux secteurs UAa et UAy

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond de terrain à condition que la façade sur limite soit aveugle ;
- en retrait* de ces limites.

En outre dans le secteur UAa, leur implantation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Dispositions générales

7.2.1.1 Dans la zone UA à l'exception du secteur UAy

Le retrait* doit être au moins égal :

- aux 3/4 de la hauteur de la façade* ou partie de façade si la façade ou la partie de façade comporte des baies*, avec un minimum de 6 mètres ;
- à 3 mètres si la façade ou la partie de façade ne comporte pas de baie*.

7.2.1.2 Dans le secteur UAy

Le retrait* doit être au moins égal à 6 mètres.

7.2.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celles prévues au paragraphe 7.2.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, à condition que le mur créé en vis-à-vis de la limite soit aveugle à moins que les dispositions prévues au paragraphe 7.2.1 soient respectées ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 20 cm ;
3. lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8 ;
4. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement l'imposent, les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), la construction peut être implantée avec un retrait minimum d'1 mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle.

Article 8 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

8.1 Règle générale

8.1.1 Dans la zone UA à l'exclusion du secteur UAa

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance* minimale au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus bas diminuée de 3 mètres, sans toutefois être inférieure à 6 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, et avec un minimum de 3,50 mètres si les façades ne comportent pas de baies*.

8.1.2 Dans le secteur UAa

L'implantation des constructions sur un même terrain*, n'est pas réglementée.

8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions qui se font face est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif et que la façade de l'autre construction est aveugle.

En outre, un retrait moindre que celui prévu à l'article 8.1.1 est admis :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, le retrait résultant de l'article 8.1 peut être réduit de 20 cm ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), à condition que la paroi en vis-à-vis du bâtiment qui lui fait face soit aveugle.

Article 9 UA : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle d'emprise

9.1.1 Dans la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAy

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est variable selon les bandes de constructibilité* :

- **dans la bande de constructibilité* principale**, le coefficient d'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementé.
- **au-delà de cette bande de constructibilité**, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 50 % de la superficie de cette partie de terrain.

9.1.2 Dans les secteurs UAa et UAy

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementé.

En outre, dans le secteur UAa, leur implantation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une emprise au sol égale ou supérieure à celle définie au paragraphe 9.1 peuvent voir leur emprise au sol augmentée :

- pour la création de locaux annexes* dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de l'accessibilité aux personnes handicapées, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante ;
- pour l'isolation par l'extérieur des façades, dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

Article 10 UA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Hauteur maximale des constructions *

10.1.1 Dans la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAy

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- D'une part par une valeur maximale exprimée graphiquement (pièce n°4.4 du dossier de PLU) ;
- D'autre part par des règles différentes selon la catégorie des voies (principale ou secondaire).

10.1.1.1 Les hauteurs maximales indiquées graphiquement

Sur le document graphique, les hauteurs maximales sont indiquées en nombre de niveaux. Toutefois, ces indications qui ont pour objet d'exprimer la logique générale de cette hauteur ne limitent pas formellement le nombre de niveaux ou de demi-niveaux réalisables mais renvoient à des hauteurs maximum qui sont fixées ci-dessous.

La hauteur R+6 correspondant à :

- une hauteur plafond (Hp)* de 23 mètres maximum ;
- une hauteur de façade (Hf)* sur voie ou espace public de 19 mètres maximum.

La hauteur R+5 correspondant à :

- une hauteur plafond (Hp)* de 20 mètres maximum ;
- une hauteur de façade (Hf)* sur voie ou espace public de 16 mètres maximum.

La hauteur R+4 correspondant à :

- une hauteur plafond (Hp)* de 16 mètres maximum.

10.1.1.2 Les modalités d'application de la règle selon les axes

Le long des voies principales: RD 920 (Joffre et Leclerc), avenue Galois, bd Carnot, Rue de la Bièvre/rue du 8 mai 1945/rue de Fontenay, et avenue Briand

Les hauteurs indiquées sur le document graphique doivent en outre respecter une oblique* inclinée selon un angle maximal de 45° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf)* ci-dessus définie, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp)*. Cette disposition n'est pas applicable si la hauteur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 16 m.

Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes et garde-corps, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique.

Le long des voies secondaires*, la hauteur est fixée en gabarit sur voie*

Les hauteurs indiquées sur le document graphique doivent en outre respecter un gabarit sur voie*, qui constitue une modulation de la hauteur des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées selon un plan incliné de pente de 45° dont la base d'attache se situe en tout point de l'alignement opposé à une hauteur de 3,50 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes et garde-corps, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique.

Ce plan incliné se prolonge jusqu'à atteindre l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp)* de l'espace concerné fixée au 10.1.1.1 ci-dessus.

10.1.2 Dans les secteurs UAa et UAy

La hauteur maximale* des constructions est fixée à 21 mètres.

De plus, la hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

10.2 Dispositions particulières

10.2.1 Dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs UAa et UAy

Une hauteur différente de celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe plus haute existante, ni insalubre ni en état de péril, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe. Dans ce cas, le projet doit être conçu pour créer une graduation harmonieuse entre la hauteur de la construction existante et la règle définie ci-dessus.

10.2.2 Dans la zone UA à l'exception de ses secteurs UAa et UAy

Pour les constructions implantées sur une limite séparative de fond de terrain* correspondant à une limite de la zone UE, la hauteur des constructions (Hp)* est limitée à 8 mètres.

10.2.3 Le long des « linéaires commerciaux »

Pour les constructions le long des voies et emprises publiques où un « **linéaire commercial** » figure au plan de zonage, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur libre de dalle à dalle de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir et sur une profondeur de 12 mètres.

Article 11 UA : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent article sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.1.1 Les façades et les pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et être en harmonie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

11.1.2 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

Les toitures en pente ne doivent pas excéder une pente de 40°, à l'exclusion des brisis des toitures à la Mansart*. Dès lors que la toiture est à la Mansart, la partie en brisis doit avoir une pente maximum de 70°. Le brisis ne doit pas être en avant du plan vertical de la façade.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses partielles ou totales et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux façades visibles de la voie. Elles peuvent également être adossées à un immeuble plus haut.

11.1.3 Les percements et ouvertures en façades et en toitures

Les façades sont traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viennent se composer.

Les ouvertures en toiture doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Les coffres des volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction et ne doivent pas être en saillie.

La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

Les lucarnes en toiture doivent être implantées, de façon générale, en retrait du plan vertical de la façade.

11.1.4 Les clôtures

Sur rue

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,30 mètres à compter du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

Les clôtures doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1m pourra être autorisée pour l'intégration de ces éléments.

Dans le cas de voie en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Sur limite séparative

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2,30 m de hauteur en tout point. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale, particulièrement dans les espaces paysagers à protéger.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

11.1.5 L'espace compris dans la marge de recul*

Lorsque la construction est implantée en recul*, l'espace compris dans la marge de recul* doit :

- soit être traité en continuité avec l'espace public, en l'absence de clôture, mais différencié avec une limite de propriété matérialisée ;
- soit faire l'objet d'un aménagement paysager, conformément aux dispositions de l'article 13.1 du présent règlement.

11.1.6 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les portes des locaux annexes* ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des construction(s).

Les accès* destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières et leurs espaces extérieurs.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade.

11.2 Constructions nouvelles

11.2.1 Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

11.2.2 Aspect des constructions

Les constructions nouvelles doivent être conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes ou celles du secteur ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

11.2.3 Traitement des rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée notamment pour garantir les percées visuelles figurant au plan de zonage.

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

11.3 Interventions sur des constructions existantes

11.3.1 Principes généraux

Les travaux réalisés sur des constructions existantes (extensions, surélévations, ravalements...) doivent être conçus pour concourir à la valorisation de l'existant tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

11.3.2 Éléments bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan de zonage 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 respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU).

11.4 Les devantures commerciales

La création ou modification de devantures commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les devantures commerciales doivent s'intégrer dans la composition générale de la façade de la construction et, à cet effet, sont soit de type en applique ou soit en feuillure.

S'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes, la devanture doit exprimer les lignes de mitoyenneté.

Les vitrines doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Dans le cas où une devanture commerciale comporte une allège, celle-ci ne peut être inférieure au cinquième ni supérieure au quart de la hauteur de la devanture. Les parties vitrées doivent représenter au moins les deux tiers de la hauteur de la devanture.

Les matériaux de devanture ne doivent pas présenter un aspect éblouissant. Les matériaux pleins et pérennes sont recommandés.

Les grilles de protection sont de préférence à claire voie et placées à l'intérieur de la devanture.

En cas de réfection totale de la devanture, les coffres des volets roulants et des grilles de protection doivent être placés à l'intérieur de la boutique.

Dans le cas d'occupation du domaine public par des étals ou terrasses couverts ou non couverts, les éléments doivent être conçus en cohérence avec la devanture du commerce concerné.

Article 12 UA : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 10 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisés en souterrain ou couvertes.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

- Une place par logement.
- Une place de stationnement pour 10 unités (lit, foyer, chambre,...) pour les résidences étudiantes, hôtelières et de personnes âgées.

Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat

Aucune place n'est exigée pour les commerces de surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².

Pour les commerces de surface de plancher supérieure à 100 m², une place par tranche de 100 m² au-delà des 100 premiers m².

Pour les constructions à destination de restaurant

Aucune place n'est exigée pour les établissements dont les salles de restaurant sont inférieures à 150 m².

Pour les établissements de dimension plus importante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant au-delà de 150 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place pour 4 chambres

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

- Pour les hôpitaux ou cliniques

1 place pour 4 lits

- Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m. La surface moyenne d'une place de stationnement, dégagements compris, correspond à 25 m².

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, une surface doit être aménagée pour stationner les deux-roues.

- Pour les deux-roues non motorisés :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie correspondant à 1,5 m² par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 3 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations

Un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

- Pour les motocycles

1 place de stationnement pour 10 logements.

Pour les constructions à destination de bureaux, création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 5% de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations, un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UA : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.1.1 Aspect quantitatif

Dans la zone UA à l'exclusion du secteur UAY

Les espaces laissés libres par les constructions doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 150 m² d'espace libre. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

25% minimum des espaces libres* de construction doivent être aménagés en espaces verts*.

Dans le secteur UAY

Non réglementé

13.1.2 Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

L'espace compris dans la marge de recul*, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

13.2 Les arbres patrimoniaux

Les arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU), au titre de l'article L.123-1,7° doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés (cf. liste en annexe du règlement du PLU). Les aménagements ou revêtements des sols ainsi que les clôtures à proximité des arbres patrimoniaux doivent être conçus et réalisés de manière à assurer la perméabilité du sol aux abords des spécimens protégés et ne pas endommager leurs racines.

13.3 Les espaces paysagers à protéger

Dans les éléments de paysage à préserver localisés au plan de zonage (pièce n°4.3 du PLU) au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères, tels que des abris de jardin, serres, kiosques, peuvent y être implantées, dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol.

Article 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

Cette zone regroupe des espaces de transition entre la zone UA et la zone UE et certaines entrées de ville.

Elle est caractérisée par la volumétrie bâtie de ses constructions et par la présence des grandes fonctions urbaines (habitat, commerces, activités, équipements...).

Article 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes ou d'habitations légères de loisirs ;
2. les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier à proximité immédiate ;
4. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
5. les activités de casses de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
6. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, ou de travaux conservatoires.

Article 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

1. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial** » au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'hébergement hôtelier ou à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ;

Les locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat et au bureau existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ;

2. Les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier** sont admis à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2.2 Conditions relatives à la création de logements sociaux

Dans le périmètre « d'habitat mixte », délimité au plan de zonage, pour tout programme d'habitation de plus de 1 500 m² de surface de plancher construite destinée à l'habitation, 30% de cette surface doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **Les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Article 3 UB : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte/aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

Les voies et accès communs qui desservent plus de 3 terrains et d'une longueur de plus de 24 mètres doivent avoir une aire de retournement pour les véhicules légers.

Article 4 UB : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve ou extension, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UB : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* publiques ou privées ainsi que des emprises publiques, actuelles ou futures.

6.2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées, soit en limite de voie soit en recul d'au moins 2 m de la limite de voie.

6.3 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement ou pour des raisons de sécurité publique, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions à l'angle de voies, afin de permettre la réalisation de pans coupés de 3 mètres minimum de longueur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui fixé au 6.2 par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la construction : dans ce cas l'implantation peut soit respecter le même recul que les constructions limitrophes, soit respecter un recul intermédiaire permettant d'assurer une transition ;
4. pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU), en cas de travaux d'extension, l'implantation de tout ou partie de l'extension peut présenter un retrait égal ou supérieur à celui de la construction existante ou de la construction limitrophe, dans la limite de 4 mètres, afin de mettre en valeur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

6.4 Saillies

Les saillies d'une profondeur maximale de 0,80 mètre sont admises, soit sur l'alignement, soit dans la bande de 2 m, sous réserve qu'elles soient placées à une hauteur minimale de 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante implantée à l'alignement, une saillie de la façade est admise sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 20 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.

Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul inférieur ou égal à 2 m par rapport à la voie, les travaux d'isolation par l'extérieur sont admis dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'implantation sur limite, la façade doit être aveugle *.

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Façade comprenant des baies

Pour les façades ou éléments de façade comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à $\frac{3}{4}$ la hauteur de la façade ou du pignon ($L = \frac{3}{4} H$), avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, en limite avec la zone UM, le retrait de la construction peut être réduit à 4 mètres minimum.

Lorsque la façade ou l'élément de façade n'est pas parallèle à la limite séparative, le calcul de ce retrait minimum s'effectue en son milieu sans que la plus courte distance à la limite séparative ne soit inférieure à 4 mètres.

7.2.2 Façade ne comprenant pas de baie ou mur aveugle

Pour les façades ou éléments de façade ne comportant pas de baies* ou pour les murs aveugles, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ou du pignon ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celles prévues au paragraphe 7.2 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, à condition que le mur créé en vis-à-vis de la limite soit aveugle à moins que les dispositions prévues au paragraphe 7.2.1 soient respectées ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 20 cm ;

- lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8 ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement l'impose, la construction peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres ;
- lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU). Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble peuvent être réalisés soit sur limite soit avec un retrait moindre avec un minimum d'un mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), la construction peut être implantée avec un retrait minimum d' 1 mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle.

Article 8 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

8.1 Règle générale

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

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance* minimale au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus bas diminuée de 3 mètres, sans toutefois être inférieure à 6 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, et avec un minimum de 3,50 mètres si les façades ne comportent pas de baies*.

8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions qui se font face est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif et que la façade de l'autre construction est aveugle.

En outre, un retrait moindre que celui prévu à l'article 8.1.1 est admis :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, le retrait résultant de l'article 8.1 peut être réduit de 20 cm ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), à condition que la paroi en vis-à-vis du bâtiment qui lui fait face soit aveugle.

Article 9 UB : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité 50 % de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, ce taux est de 70 % de la superficie du terrain concernée

9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une emprise au sol égale ou supérieure à celle définie au paragraphe 9.1 peuvent voir leur emprise au sol augmentée :

- pour la création de locaux annexes* dans la limite de 10m² d'emprise au sol ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de l'accessibilité aux personnes handicapées, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante ;
- pour l'isolation par l'extérieur des façades, dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

Article 10 UB : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout ou à la dalle supérieure en cas de toit terrasse est limitée à 11 mètres.

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 13 mètres.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU). Dans ce cas, la hauteur de la construction peut être augmentée d'un mètre maximum lorsque les travaux d'extension ou de surélévation sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.
- lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe plus haute ni insalubre ni en état de péril, la hauteur de la construction peut être augmentée de 3 mètres dès lors qu'elle s'inscrit dans le gabarit de ladite construction voisine.

10.3 Le long des « linéaires commerciaux »

Pour les constructions le long des voies et emprises publiques où un « linéaire commercial » figure au plan de zonage, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur libre de dalle à dalle de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir et sur une profondeur de 12 mètres.

Article 11 UB : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.1.1 Façades et pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et être en harmonie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), le béton et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier.

La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction.

A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes.

Dans les constructions neuves, le bandeau entre le rez-de-chaussée et le premier étage doit être suffisamment large pour supporter les bandeaux de devantures et les enseignes.

11.1.2 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

Les toitures en pente ne doivent pas excéder une pente de 40°, à l'exclusion des brisis des toitures à la Mansart*. Dès lors que la toiture est à la Mansart*, la partie en brisis doit avoir une pente maximum de 70°. Le brisis ne doit pas être en avant du plan vertical de la façade.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses partielles ou totales et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Les machineries d'ascenseur et de réfrigération doivent être intégrées dans le volume du comble.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 3m par rapport aux façades visibles de la voie. Elles peuvent également être adossées à un immeuble plus haut.

11.1.3 Les percements en façade et ouvertures en toiture

Les façades sont traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viennent se composer.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être positionnés de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur au plus égale à celle des baies de la façade.

L'encastrement des châssis de toit doit permettre d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

11.1.4 Les clôtures le long de la limite de voie et des limites séparatives

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Leur hauteur est limitée à 2,30 mètres à compter du niveau du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

Dans le cas de voie en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Les clôtures doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1m pourra être autorisée pour l'intégration de ces éléments.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2 mètres de hauteur en tout point. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale, particulièrement dans les espaces paysagers à protéger.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

11.1.5 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les portes des locaux annexes* ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des construction(s).

Les accès* destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières et leurs espaces extérieurs.

Les **dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable** doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade.

11.2 Interventions sur des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Les travaux réalisés sur des constructions existantes (extensions, surélévations, ravalements...) doivent être conçus pour concourir à la valorisation de l'existant tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

11.2.2 Éléments bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan de zonage 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 respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU).

11.3 Les devantures commerciales

La création ou modification de devantures commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les devantures commerciales doivent s'intégrer dans la composition générale de la façade de la construction et, à cet effet, sont soit de type en applique ou soit en feuillure.

S'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes, la devanture doit exprimer les lignes de mitoyenneté.

Les vitrines doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Dans le cas où une devanture commerciale comporte une allège, celle-ci ne peut être inférieure au cinquième ni supérieure au quart de la hauteur de la devanture. Les parties vitrées doivent représenter au moins les deux tiers de la hauteur de la devanture.

Les matériaux de devanture ne doivent pas présenter un aspect éblouissant. Les matériaux pleins et pérennes sont recommandés.

Les grilles de protection sont de préférence à claire voie et placées à l'intérieur de la devanture.

En cas de réfection totale de la devanture, les coffres des volets roulants et des grilles de protection doivent être placés à l'intérieur de la boutique.

Dans le cas d'occupation du domaine public par des étals ou terrasses couverts ou non couverts, les éléments doivent être conçus en cohérence avec la devanture du commerce concerné.

Article 12 UB : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de stationnement à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 10 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisées en souterrain ou dans le volume de la construction.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

- Deux places par logement de 4 pièces ou plus
- Une place par logement de moins de 4 pièces
- Une place de stationnement pour 10 unités (lit, foyer, chambre,...) pour les résidences étudiantes, hôtelières et de personnes âgées

Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat

Aucune place n'est exigée pour les commerces de surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².

Pour les commerces de surface de plancher supérieure à 100 m², une place par tranche de 100 m² au-delà des 100 premiers m².

Pour les constructions à destination de restaurant

Aucune place n'est exigée pour les établissements dont les salles de restaurant sont inférieures à 150 m².

Pour les établissements de dimension plus importante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant au-delà de 150 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place pour 4 chambres

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

- Pour les hôpitaux ou cliniques

1 place pour 4 lits

- Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

La surface moyenne d'une place de stationnement, dégagements compris, correspond à 25 m².

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, une surface doit être aménagée pour stationner les deux-roues.

- Pour les deux-roues non motorisés :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie correspondant à 1,5 m² par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 3 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations

Un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

- Pour les motocycles

1 place de stationnement pour 10 logements.

Pour les constructions à destination de bureaux, création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 5% de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations, un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UB : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.2 Aspect quantitatif

35% au moins de la superficie totale du terrain* doivent être aménagés en espace vert* et demeurer en pleine terre*. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

En outre, les espaces laissés libres par les constructions doivent être plantés à raison d'un arbre pour 150 m² d'espace libre.

Pour les constructions destinées à un service public, au moins 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert* et demeurer en pleine terre.

13.3 Aspect qualitatif

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue en proportion avec la dimension de l'espace à aménager et en harmonie avec la construction. A ce titre, une attention particulière devra être portée au choix des espèces au regard de leur densité, de leur développement dans le temps et de leur pérennité.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

13.3.1 Les arbres patrimoniaux

Les arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU), au titre de l'article L.123-1,7° doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés (cf. liste en annexe du règlement du PLU). Les aménagements ou revêtements des sols ainsi que les clôtures à proximité des arbres patrimoniaux doivent être conçus et réalisés de manière à assurer la perméabilité du sol aux abords des spécimens protégés et ne pas endommager leurs racines.

13.3.2 Les espaces paysagers à protéger

Dans les éléments de paysage à préserver localisés au plan de zonage (plan n°4.3 du dossier de PLU) au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères, tels que des abris de jardin, serres, kiosques, peuvent y être implantées, dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol.

13.3.3 Les boisements à préserver

Dans les boisements à préserver localisés au plan de zonage, les arbres abattus doivent être remplacés et le caractère végétal et arboré dominant doit être conservé.

Peuvent y être implantées

- des constructions légères, tels que des abris de jardin, serres, kiosques, sanitaires dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.
- des aménagements et installations nécessaires au fonctionnement, à l'accessibilité et à la sécurité de ces sites

Article 14 UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UC

Cette zone regroupe les résidences d'habitat collectif issues d'opérations d'ensemble, ainsi que les grandes emprises des équipements d'intérêt collectif.

Article 1 UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes ou d'habitations légères de loisirs ;
2. les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier à proximité immédiate ;
4. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
5. les activités de casses de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
6. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante ou de travaux conservatoires.

Article 2 UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

1. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial** » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat, au bureau. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

Les locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat et au bureau existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ;

2. Les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce, d'artisanat** ou d'hébergement hôtelier sont admis à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Article 3 UC : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte/aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants réalisés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

Les voies et accès communs qui desservent plus de 3 terrains et d'une longueur de plus de 24 mètres doivent avoir une aire de retournement pour les véhicules légers.

Article 4 UC : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve ou extension, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UC : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6 UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* publiques ou privées ainsi que des emprises publiques, actuelles ou futures.

6.2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite de la voie* ou en recul, avec un minimum de 6 mètres.

6.3 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions implantées avec un recul inférieur par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la construction : dans ce cas, l'implantation peut soit respecter le même recul que les constructions limitrophes, soit respecter un recul intermédiaire permettant d'assurer une transition ;
3. lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction implique une implantation en recul partiel ou total (terrain situé à l'angle de deux voies, par exemple), les constructions doivent être implantées en alignement ou avec un recul d'1 mètre minimum ;
4. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation en limite de voie. Dans ce cas, la construction doit respecter un recul minimum d'un mètre.

Sont admises dans la bande de 6 mètres :

- les saillies d'une profondeur maximale de 1,50 mètre à partir d'une hauteur de 2,75 mètres par rapport niveau de référence ;
- les perrons dans la limite de 8 m² d'emprise au sol ;
- les abris vélo, et les abris containers à déchets dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante implantée à l'alignement, une saillie de la façade est admise sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 20 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.

Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul inférieur ou égal à 6 m par rapport à la voie, les travaux d'isolation par l'extérieur sont admis dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

Article 7 UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres ;
- en retrait* de ces limites.

En règle générale, dans le cas d'implantation sur limite, la façade concernée doit être aveugle*.

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Façade comprenant des baies

Pour les façades ou éléments de façade comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la façade ($L = H$), avec un minimum de 8 mètres.

Lorsque la façade ou l'élément de cette façade n'est pas parallèle à la limite séparative, le calcul de ce retrait minimum s'effectue en son milieu sans que la plus courte distance à la limite séparative ne soit inférieure à 6 mètres.

7.2.2 Façade ne comprenant pas de baie ou mur aveugle

Pour les façades ou éléments de façade ne comportant pas de baies* pour les murs aveugles, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celles prévues au paragraphe 7.2 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, à condition d'être constituée d'un mur aveugle; sauf si les conditions du 7.2.1 sont respectées;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 20 cm ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8 ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), la construction peut être implantée avec un retrait minimum d'1 mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle.

Article 8 UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

8.1 Règle générale

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

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance* minimale au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus bas, sans toutefois être inférieure à 6 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, et avec un minimum de 4 mètres si les façades ne comportent pas de baies*.

8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions qui se font face est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif et que la façade de l'autre construction est aveugle.

En outre, un retrait moindre que celui prévu à l'article 8.1.1 est admis :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, le retrait résultant de l'article 8.1 peut être réduit de 20 cm ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), à condition que la paroi en vis-à-vis du bâtiment qui lui fait face soit aveugle.

Article 9 UC : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à :

- 70 % de la superficie du terrain concernée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ;
- 50 % de la superficie du terrain concernée pour les autres constructions.

9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une emprise au sol égale ou supérieure à celle définie au paragraphe 9.1 peuvent voir leur emprise au sol augmentée :

- pour la création de locaux annexes* dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de l'accessibilité aux personnes handicapées, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante
- pour l'isolation par l'extérieur des façades, dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

Article 10 UC : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 16 mètres.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU). Dans ce cas, la hauteur de la construction peut être augmentée d'un mètre maximum lorsque les travaux d'extension ou de surélévation sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Article 11 UC : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.2 Les façades et les pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et être en harmonie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain), le béton et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

11.3 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses partielles ou totales et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Les machineries d'ascenseur et de réfrigération doivent être intégrées dans le volume du comble.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les édicules, les escaliers doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux façades visibles de la voie. Elles peuvent également être adossées à un immeuble plus haut.

11.4 Les percements en façade et ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être positionnés de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

11.5 Les clôtures le long de la limite de voie et des limites séparatives

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 mètre à compter du niveau du trottoir.

Leur hauteur est limitée à 2,30 mètres à compter du niveau du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

Dans le cas de voie en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1m pourra être autorisée pour l'intégration de ces éléments.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2m de hauteur en tout point. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale, particulièrement dans les espaces paysagers à protéger.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 *Dispositions diverses*

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les portes des locaux annexes* ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des construction(s).

Les accès* destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières et leurs espaces extérieurs.

Les **dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable** doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade.

11.7 Éléments bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan de zonage 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 respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU).

Article 12 UC : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 10 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisés en souterrain.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

- Une place par logement.
- Une place de stationnement pour 10 unités (lit, foyer, chambre,...) pour les résidences étudiantes, hôtelières et de personnes âgées.

Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat

Aucune place n'est exigée pour les commerces de surface de plancher inférieure ou égale à 100m².

Pour les commerces de surface de plancher supérieure à 100 m², une place par tranche de 100 m² au-delà des 100 premiers m².

Pour les constructions à destination de restaurant

Aucune place n'est exigée pour les établissements dont les salles de restaurant sont inférieures à 150 m².

Pour les établissements de dimension plus importante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant au-delà de 150 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place pour 4 chambres

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

- Pour les hôpitaux ou cliniques

1 place pour 4 lits

- Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

La surface moyenne d'une place de stationnement, dégagements compris, correspond à 25 m².

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, une surface doit être aménagée pour stationner les deux-roues.

- Pour les deux-roues non motorisés :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie correspondant à 1,5 m² par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 3 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations

Un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

- Pour les motocycles

1 place de stationnement pour 10 logements.

Pour les constructions à destination de bureaux, création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 5% de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations, un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UC : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.2 Aspect quantitatif

50% au moins de la superficie des espaces libres* doivent être aménagés en espace vert*.

En outre, les espaces laissés libres par les constructions doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace libre. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

Les aires de stationnement collectif en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² desdites aires.

Pour les constructions destinées à un service public, au moins 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert*.

13.3 Aspect qualitatif

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue en proportion avec la dimension de l'espace à aménager et en harmonie avec la construction. A ce titre, une attention particulière devra être portée au choix des espèces au regard de leur densité, de leur développement dans le temps et de leur pérennité.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

13.3.1 Les arbres patrimoniaux

Les arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU), au titre de l'article L.123-1,7° doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés (cf. liste en annexe du règlement du PLU). Les aménagements ou revêtements des sols ainsi que les clôtures à proximité des arbres patrimoniaux doivent être conçus et réalisés de manière à assurer la perméabilité du sol aux abords des spécimens protégés et ne pas endommager leurs racines.

13.3.2 Les espaces paysagers à protéger

Dans les éléments de paysage à préserver localisés au plan de zonage (plan n°4.3 du dossier de PLU) au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères, tels que des abris de jardin, serres, kiosques, peuvent y être implantées, dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol.

13.3.3 Les boisements à préserver

Dans les boisements à préserver localisés au plan de zonage, les arbres abattus doivent être remplacés et le caractère végétal et arboré dominant doit être conservé.

Peuvent y être implantées

- des constructions légères, tels que des abris de jardin, serres, kiosques, sanitaires, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- des aménagements et installations nécessaires au fonctionnement, à l'accessibilité et à la sécurité de ces sites

Article 14 UC : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UE

Cette zone regroupe les espaces à dominante pavillonnaire de Bourg-la-Reine.

Comprenant essentiellement des secteurs d'habitat individuel édifié généralement en ordre discontinu, cette zone englobe également des petites résidences.

Article 1 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes ou d'habitations légères de loisirs ;
2. les constructions d'entrepôt et d'industrie ;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier dans un rayon de 100 mètres ;
4. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
5. les activités de casses de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
6. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, ou de travaux conservatoires.

Article 2 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

1. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial** » au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'hébergement hôtelier ou à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ;

Les locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat et au bureau existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ;

2. Les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier** sont admis à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Article 3 UE : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte/aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies et accès communs qui desservent plus de 3 terrains et d'une longueur de plus de 24 mètres doivent avoir une aire de retournement pour les véhicules légers.

Article 4 UE : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve ou extension, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UE : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* publiques ou privées ainsi que des emprises publiques, actuelles ou futures.

6.2 Dispositions applicables à la zone UE

6.2.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie* avec un minimum de 4 mètres.

6.2.2 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions implantées avec un recul par rapport à la limite de voie moindre que celui défini ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie des implantations dans lesquels s'insère la construction. : dans ce cas l'implantation peut soit respecter le même recul que les constructions limitrophes, soit respecter un recul intermédiaire permettant d'assurer une transition ;
3. lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé à l'angle de deux voies ou présente une configuration irrégulière, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'1 mètre minimum par rapport à une des limites de voie*.

Sont admis dans la bande de 4 mètres

- les saillies d'une profondeur maximale de 1,50 mètre à partir d'une hauteur de 2,75 mètres par rapport au niveau de référence ;
- les perrons dans la limite de 4 m² d'emprise au sol ;
- les abris vélo, et les abris containers à déchets dans la limite de 4 m² d'emprise au sol ;
- les garages sur les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 12 m.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul inférieur ou égal à 4 m par rapport à la voie, les travaux d'isolation par l'extérieur sont admis dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règles d'implantation

7.1.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale*

La bande de constructibilité principale* s'applique sur une profondeur de **20 mètres** à partir de l'alignement.

7.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Dans cette bande, les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives*, de la façon suivante :

- sur limite(s) ou en retrait, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 15 mètres ;
- en retrait* d'au moins une limite séparative* dès lors que le terrain a une largeur comprise entre 15 et 25 ;
- en retrait* des deux limites séparatives* dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 25 mètres.

En cas d'implantation en limite, la façade doit être aveugle.

7.1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limite(s) de fond de terrain ou en retrait de celle-ci à condition que la façade sur limite soit aveugle.

7.1.2 Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale*

7.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

Au-delà de la bande de constructibilité principale*, les constructions doivent être implantées en retrait de l'ensemble des limites séparatives.

Toutefois, une implantation sur limite est autorisée, à condition que la façade sur limite soit aveugle pour :

- les extensions de constructions existantes, elles-mêmes implantées sur limite. Dans ce cas, l'extension ne doit pas avoir une longueur supérieure à 7 m sur la limite, avec une hauteur maximale de 7m.
- les constructions annexes indépendantes de la construction principale d'une hauteur maximale à 3,20 mètres et d'une longueur maximum de 6 mètres d'un seul tenant sur la limite séparative.

En outre, les piscines non couvertes doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres.

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Façade comprenant des baies

Pour les façades ou éléments de façade comportant une ou plusieurs baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la façade ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, en limite avec la zone UM, le retrait de la construction peut être réduit à 4 mètres minimum.

Toutefois, lorsque la façade ou l'élément de façade n'est pas parallèle à la limite séparative, le calcul de ce retrait minimum s'effectue en son milieu sans que la plus courte distance à la limite séparative ne soit inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres.

7.2.2 Façade ne comprenant pas de baie ou aveugle

Pour les façades ou éléments de façade ne comportant pas de baies* ou pour les murs aveugles, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celles prévues aux paragraphes 7.1 et 7.2 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, à condition d'être constituée d'un mur aveugle; sauf si les conditions du 7.2.1 sont respectées;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 20 cm ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune* les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8 ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement l'imposent, la construction peut être implantée en limite séparative à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle ou avec un retrait de 4 mètres minimum ;
- lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU). Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble peuvent être réalisés soit sur limite soit avec un retrait moindre avec un minimum d'un mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), la construction peut être implantée avec un retrait minimum d'1 mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle.

Article 8 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Règle générale

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

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance* minimale au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment le plus haut diminuée d'un mètre avec un minimum de 6 mètres si la façade ou partie de façade du bâtiment le plus bas comporte des baies ;
- la hauteur du bâtiment le plus bas avec un minimum de 6 mètres si la façade ou partie de façade du bâtiment le plus haut comporte des baies ;
- la hauteur du bâtiment le plus bas ou la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions qui se font face est une construction annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif et dès lors que la façade de l'autre construction ne comporte pas de baie*.

En outre, un retrait moindre que celui prévu à l'article 8.1.1 est admis :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, le retrait résultant de l'article 8.1 peut être réduit de 20 cm ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), à condition que la paroi en vis-à-vis du bâtiment qui lui fait face soit aveugle.

Article 9 UE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 40 % de la superficie du terrain concernée.

Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, ce taux est de 70 % de la superficie du terrain concernée

9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une emprise au sol égale ou supérieure à celle définie au paragraphe 9.1 peuvent voir leur emprise au sol augmentée :

- pour la création de locaux annexes* dans la limite de 10m² d'emprise au sol ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de l'accessibilité aux personnes handicapées, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante ;
- pour l'isolation par l'extérieur des façades, dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

Article 10 UE : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout ou à la dalle supérieure en cas de toit terrasse est limitée à 9 m.

La hauteur plafond* est limitée à 11 m.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;

- lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU). Dans ce cas, la hauteur de la construction peut être augmentée d'un mètre maximum lorsque les travaux d'extension ou de surélévation sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe plus haute en bon état, existante ni insalubre ni en état de péril, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe diminuée d'un mètre dès lors qu'elle s'inscrit dans le gabarit de ladite construction voisine*.

Article 11 UE : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.1.1 Volumétrie des constructions

Afin de préserver le caractère résidentiel il convient en particulier d'éviter que les façades présentent un linéaire important.

Dès lors que la construction présente une façade ou un pignon d'une longueur supérieure à 15 mètres, celle-ci doit être composée en plusieurs séquences marquées par des variations de volume et/ou d'aspect.

11.1.2 Façades et pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et être en harmonie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

11.1.3 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

Les toitures en pente ne doivent pas excéder une pente de 40°, à l'exclusion des brisis des toitures à la Mansart *. Dès lors que la toiture est à la Mansart, la partie en brisis doit avoir une pente maximum de 70°. Le brisis ne doit pas être en avant du plan vertical de la façade.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses partielles ou totales et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, édicules, escaliers doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux façades visibles de la voie. Elles peuvent également être adossées à un immeuble plus haut.

11.1.4 Les percements en façade et ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être positionnés de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur au plus égale à celle des baies de la façade.

L'encastrement des châssis de toit doit permettre d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

11.1.5 Les clôtures le long de la limite de voie et des limites séparatives

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Leur hauteur est limitée à 2,30 mètres à compter du niveau du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

Les clôtures doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre. Une partie pleine plus haute pouvant aller jusqu'à 2 m est admise dès lors qu'elle ne dépasse pas en linéaire le quart de la longueur de ladite clôture sur voie ou sur limite séparative*.

Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1m pourra être autorisée pour l'intégration de ces éléments.

Dans le cas de voie pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2 mètres de hauteur en tout point. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale, particulièrement dans les espaces paysagers à protéger.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

11.1.6 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les portes des locaux annexes* ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des construction(s).

Les accès* destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières et leurs espaces extérieurs.

Les **dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable** doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade.

11.2 Interventions sur des constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

Les travaux réalisés sur des constructions existantes (extensions, surélévations, ravalements...) doivent être conçus pour concourir à la valorisation de l'existant tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

11.2.2 Éléments bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan de zonage 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 respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU).

Article 12 UE : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de places de stationnements à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 10 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisées en souterrain ou dans le volume de la construction.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

- Deux places par logement de 4 pièces ou plus,
- Une place par logement de moins de 4 pièces,
- Une place de stationnement pour 10 unités (lit, foyer, chambre,...) pour les résidences étudiantes, hôtelières et de personnes âgées.

Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce, de restaurant, artisanat

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place pour 4 chambres.

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

La surface moyenne d'une place de stationnement, dégagements compris, correspond à 25 m².

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, une surface doit être aménagée pour stationner les deux-roues.

- Pour les deux-roues non motorisés :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie correspondant à 1,5 m² par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 3 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

- Pour les motocycles :

1 place de stationnement pour 10 logements.

Pour les autres destinations, un ou plusieurs locaux ou aire(s) doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UE : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.2 Aspect quantitatif

40% au moins de la superficie totale du terrain* doivent être aménagés en espace vert* et demeurer en pleine terre*.

Les arbres abattus à l'occasion de la construction devront être remplacés.

En outre, les espaces laissés libres par les constructions doivent être plantés à raison d'un arbre pour 150 m² d'espace libre. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

Pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif, au moins 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert* et demeurer en pleine terre.

13.3 Aspect qualitatif

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue en proportion avec la dimension de l'espace à aménager et en harmonie avec la construction. A ce titre, une attention particulière devra être portée au choix des espèces au regard de leur densité, de leur développement dans le temps et de leur pérennité.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

13.3.1 Les arbres patrimoniaux

Les arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU), au titre de l'article L.123-1,7° doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés (cf. liste en annexe du règlement du PLU). Les aménagements ou revêtements des sols ainsi que les clôtures à proximité des arbres patrimoniaux doivent être conçus et réalisés de manière à assurer la perméabilité du sol aux abords des spécimens protégés et ne pas endommager leurs racines.

13.3.2 Les espaces paysagers à protéger

Dans les éléments de paysage à préserver localisés au plan de zonage (plan n°4.3 du dossier de PLU) au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères, tels que des abris de jardin, serres, kiosques, peuvent y être implantées, dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol.

Article 14 UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

14.1 Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol* doit être au plus égal à 0,70.

Non réglementé pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif : elles relèvent de l'application des articles 1 UE à 13 UE.

ZONE UI

Cette zone correspond au village artisanal situé rue de la Bièvre, qui accueille des activités économiques et le centre technique municipal.

Article 1 UI : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'hôtellerie ;
2. les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie si elles ne sont pas liées à une activité autorisée ;
3. le stationnement des caravanes ou d'habitations légères de loisirs ;
4. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
5. les activités de casses de voitures.
6. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation.
7. les constructions à destination d'habitation sous réserve des dispositions de l'article 2.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante ou de travaux conservatoires.

Article 2 UI : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

1. Les constructions **à destination d'habitation** dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés sont admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux **à destination d'artisanat** sont admis à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les zones environnantes et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant des zones environnantes notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Article 3 UI : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte/aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

Article 4 UI : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve ou extension, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UI : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6 UI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* publiques ou privées ainsi que des emprises publiques, actuelles ou futures.

6.2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées, soit en limite de voie soit en recul d'au moins 1 m de la limite de voie.

Article 7 UI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règles d'implantation

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières, dans le respect du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans le cas d'implantation sur limite, la façade concernée doit être aveugle*.

Article 8 UI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

8.1 Règle générale

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

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain*, à l'intérieur du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU) doit respecter une distance* minimale au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus bas diminuée de 4 mètres, sans toutefois être inférieure à 6 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, et avec un minimum de 4 mètres si les façades ne comportent pas de baies*.

8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions sur un même terrain* à l'intérieur du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU), n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions qui se font face est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif et que la façade de l'autre construction est aveugle.

En outre, un retrait moindre que celui prévu à l'article 8.1 est admis lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

Article 9 UI : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 75 % de la superficie de terrain.

9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une emprise au sol égale ou supérieure à celle définie au paragraphe 9.1 peuvent voir leur emprise au sol augmentée :

- pour la création de locaux annexes* dans la limite de 10m² d'emprise au sol ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de l'accessibilité aux personnes handicapées, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante ;
- pour l'isolation par l'extérieur des façades, dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

Article 10 UI : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 11 mètres.

Article 11 UI : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.2 Les façades et pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et être en harmonie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

11.3 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses partielles ou totales et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours,... doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction.

Les combles doivent être en harmonie avec la construction et présenter une unité de conception. Les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les chaufferies et locaux techniques doivent être intégrés dans le volume du comble.

11.4 Les percements et ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont autorisées et doivent être intégrées dans la composition générale de la construction.

11.5 Les clôtures le long de la limite de voie et séparatives

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Leur hauteur est limitée à 2,30 mètres à compter du niveau du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 mètre à compter du niveau du trottoir.

Dans le cas de voie en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1m pourra être autorisée pour l'intégration de ces éléments.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2 mètres de hauteur en tout point. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale, particulièrement dans les espaces paysagers à protéger.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres

11.6 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les portes des locaux annexes* ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des construction(s).

Les accès* destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières et leurs espaces extérieurs.

Les **dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable** doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade.

Article 12 UI : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de stationnements à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 10 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisés dans le volume de la construction.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

1 place par logement.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce

20 % de la surface de plancher avec un minimum de 2 places par activité.

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, une surface doit être aménagée pour stationner les deux-roues motorisés ou non motorisés.

Pour les constructions à destination de commerces et d'artisanat

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie correspondant à 4% de la surface de plancher créée.

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un ou plusieurs locaux ou aires doivent être aménagés. La capacité est déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UI : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.1.1 Aspect quantitatif

Les espaces laissés libres par les constructions doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace libre. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

13.1.2 Aspect qualitatif

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue en proportion avec la dimension de l'espace à aménager et en harmonie avec la construction. A ce titre, une attention particulière devra être portée au choix des espèces au regard de leur densité, de leur développement dans le temps et de leur pérennité.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Article 14 UI : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

Cette zone correspond au stade Charpentier, au square Meunier. Elle a pour vocation l'accueil d'équipements, en particulier sportifs et de loisirs. Elle inclut le cimetière.

Il s'agit d'une zone qui n'est pas destinée à être construite, si ce n'est les constructions nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public, aux loisirs, aux sports, au service funéraire et à la gestion des différents espaces concernés.

Article 1 UL : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article 2 de la zone UL.

Article 2 UL : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :

1. Les constructions à usage d'équipement sportif ou de loisirs.
2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des équipements sportifs, de loisirs ou espaces verts et du cimetière et du service funéraire.
3. Les constructions et installations liées aux voiries et réseaux divers.
4. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés ci-dessus.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées liées au fonctionnement des équipements sportifs ou de loisirs ou du service funéraire sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant des zones avoisinantes notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Article 3 UL : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte/aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

Article 4 UL : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve ou extension, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UL: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6 UL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* publiques ou privées ainsi que des emprises publiques, actuelles ou futures.

6.2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées, soit en limite de voie soit en recul d'au moins 1 m de la limite de voie.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, dans la limite de 2 m en implantation ou en élévation.

Article 7 UL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives* ;
- en retrait* de ces limites.

En cas d'implantation sur limite, la façade concernée doit être aveugle*.

7.1.1 Façade comprenant des baies

Pour les façades ou éléments de façade comportant une ou plusieurs baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la façade ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, lorsque la façade ou l'élément de façade n'est pas parallèle à la limite séparative, le calcul de ce retrait minimum s'effectue en son milieu sans que la plus courte distance à la limite séparative ne soit inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres.

7.1.2 Façade ne comprenant pas de baie ou aveugle

Pour les façades ou éléments de façade ne comportant pas de baies* ou pour les murs aveugles, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Façade comprenant des baies

Pour les façades ou éléments de façade comportant une ou plusieurs baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la façade ($L = H$), avec un minimum de 8 mètres.

Toutefois, lorsque la façade ou l'élément de façade n'est pas parallèle à la limite séparative, le calcul de ce retrait minimum s'effectue en son milieu sans que la plus courte distance à la limite séparative ne soit inférieure à 6 mètres.

7.2.2 Façade ne comprenant pas de baie ou aveugle

Pour les façades ou éléments de façade ne comportant pas de baies* ou pour les murs aveugles, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celles prévues au paragraphe 7.2 peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante à condition d'être constituée d'un mur aveugle; sauf si les conditions du 7.2.1 sont respectées;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 20 cm ;
3. lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8.
4. lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), la construction peut être implantée avec un retrait minimum d' 1 mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle.

Article 8 UL: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 9 UL : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 40 % de la superficie de terrain.

9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.2.1 peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol* n'est pas augmentée.

Article 10 UL: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 15 mètres.

Article 11 UL: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.2 Les façades et pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect, et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les matériaux d'aspect enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

11.3 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses partielles ou totales et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours,... doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction.

Les combles doivent être en harmonie avec la construction et présenter une unité de conception. Les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les chaufferies et locaux techniques doivent être intégrés dans le volume du comble.

11.4 Les percements en façade et ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont autorisées et doivent être intégrées dans la composition générale de la construction.

11.5 Les clôtures le long de la limite de voie et séparatives

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Leur hauteur est limitée à 2,60 mètres à compter du niveau du trottoir. La hauteur des piliers est limitée à 2,80 mètres.

Les clôtures doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1 m pourra être autorisée pour l'intégration de ces éléments.

Dans le cas de voie en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2,80 mètres de hauteur en tout point. Elles doivent être à claire-voie. Le soubassement éventuel ne peut excéder 1 m. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale, particulièrement dans les espaces paysagers à protéger.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Les filets pare-ballons/pare-balles peuvent avoir des hauteurs supérieures dans la limite de 12 m.

11.6 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les portes des locaux annexes* ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des construction(s).

Les accès* destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières et leurs espaces extérieurs.

Les **dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable** doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade.

Article 12 UL : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de stationnements à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 10 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisés en souterrain ou dans le volume de la construction ou couvertes.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

1 place par logement.

Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

La surface moyenne d'une place de stationnement, dégagements compris, correspond à 25 m².

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions et installations nouvelles, un ou plusieurs locaux ou aire(s) doit être aménagée pour stationner les deux-roues motorisés ou non.

La capacité de ces locaux doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UL : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.1.1 Aspect quantitatif

Les espaces laissés libres par les constructions doivent être paysagés et plantés.

Les plantations d'arbres se feront en fonction de la topographie, de la géologie, de la configuration des terrains ainsi que de l'usage et du fonctionnement des constructions et installations.

13.1.2 Aspect qualitatif

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue en proportion avec la dimension de l'espace à aménager et en harmonie avec la construction. A ce titre, une attention particulière devra être portée au choix des espèces au regard de leur densité, de leur développement dans le temps et de leur pérennité.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

13.1.3 Les boisements à préserver

Dans les boisements à préserver localisés au plan de zonage, les arbres abattus doivent être remplacés et le caractère végétal et arboré dominant doit être conservé.

Peuvent y être implantées

- des constructions légères, tels que des abris de jardin, serres, kiosques, sanitaires, dans la limite de 150 m².
- des aménagements et installations nécessaires au fonctionnement, à l'accessibilité et à la sécurité de ces sites.

Article 14 UL : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UM

Cette zone correspond aux espaces de gestion du service public ferroviaire.

Article 1 UM : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article 2 de la zone UM.

Article 2 UM : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

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

1. Les constructions, installations, dépôts et occupations du sol nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et ceux réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice de leurs activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).
2. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des constructions autorisées.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées liées au fonctionnement du service public ferroviaire et celles réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice de leurs activités liées au service public ferroviaire visées au paragraphe 2.1, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant des zones avoisinantes notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Article 3 UM : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte/aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

Article 4 UM : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve ou extension, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UM: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6 UM : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* publiques ou privées ainsi que des emprises publiques, actuelles ou futures.

6.2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées, soit en limite de voie soit en recul d'au moins 2 m de la limite de voie.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée et compte-tenu des modalités ou contraintes de fonctionnement des installations et ouvrage.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans le cas suivant :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui fixé ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Article 7 UM : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règles d'implantation

Les constructions et les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire sont autorisées sur les limites séparatives si la façade sur la limite est aveugle.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives.

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Dispositions générales

Le retrait* doit être au moins égal à :

- la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade ou le pignon concerné comporte des baies*.
- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baie*.

7.2.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celles prévues au paragraphe 7.2. 1 peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, à condition d'être constituée d'un mur aveugle; sauf si les conditions du 7.2.1 sont respectées ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 20 cm ;
3. lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8 ;
4. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement l'impose, les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), la construction peut être implantée avec un retrait minimum d'1 mètre à condition que la paroi en vis-à-vis de la limite soit aveugle.

Article 8 UM: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

8.1 Règle générale

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

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance* minimale de 4 mètres minimum.

8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée pour les constructions et les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

En outre, un retrait moindre que celui prévu à l'article 8.1. est admis :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, le retrait résultant de l'article 8.1. peut être réduit de 20 cm ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), à condition que la paroi en vis-à-vis du bâtiment qui lui fait face soit aveugle.

Article 9 UM : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 10 UM: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 13 mètres à compter du niveau de référence. Toutefois, pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, la hauteur peut atteindre 16 m.

Article 11 UM: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.2 Les façades et pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les matériaux d'aspect à effet rustique prononcé (gros grain) et- enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

11.3 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

11.4 Les clôtures le long de la limite de voie et séparatives

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 mètre à compter du niveau du trottoir. Elles pourront être surmontées de dispositifs à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2,60 m.

Dans le cas de voie en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2m de hauteur en tout point en cas de mur plein, et 2,80m en cas de grille ou de muret surmonté d'une grille. Dans ce cas, la hauteur du muret par rapport au sol ne peut excéder 1 mètre. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale, particulièrement dans les espaces paysagers à protéger.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

11.5 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision... y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les annexes, les locaux techniques et équipements techniques doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Les **dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable** doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade.

Les coffrets EDF-GDF, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être implantés de façon discrète dans les murs de la construction.

Article 12 UM : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de stationnements à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 20 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisés en souterrain ou couvertes.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

1 place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, d'ateliers, d'entrepôt et d'activités liées au transport

1 place pour 120 m² de surface de plancher créée.

Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

La surface moyenne d'une place de stationnement, dégagements compris, correspond à 25 m².

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, une surface doit être aménagée pour stationner les deux-roues motorisés ou non.

La capacité de ces locaux doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UM: OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.1.1 Les boisements à préserver

Dans les boisements à préserver localisés au plan de zonage, les arbres abattus doivent être remplacés et le caractère végétal et arboré dominant doit être conservé.

Peuvent y être implantées

- des aménagements et installations nécessaires au fonctionnement, à l'accessibilité et à la sécurité de ces sites.

Article 14 UM : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UX

Cette zone regroupe les terrains situés dans le centre-ville qui sont couverts par la Zone d'Aménagement Concertée du centre-ville.

Article 1 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières définies à l'article 2 est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes ou d'habitations légères de loisirs ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier à proximité immédiate ;
4. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
5. les activités de casses de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
6. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, ou de travaux conservatoires.

Article 2 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

1. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial** » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat, au bureau. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

Les locaux destinés aux commerces, à l'artisanat et au bureau ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ;
2. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial renforcé** » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat. Les activités de prestation de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail sont exclues.

Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies. Les locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat, des bureaux ou des activités de service à caractère immatériel ou intellectuel dans lesquelles ne s'exerce aucune vente au détail.

Toutefois ces dispositions ne font pas obstacle au transfert des activités de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail à l'intérieur du "linéaire commercial renforcé" dès lors que la surface est équivalente.

3. Les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce et d'artisanat** sont admis à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
4. Les constructions à destination industrielle sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Article 3 UX : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte/aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

Article 4 UX : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UX : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies* ou emprises publiques de la ZAC du centre-ville.

6.2 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de la voie soit en recul d'au moins 1 m de la limite de voie*.

Une implantation en limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, dans la limite de 2 m, en implantation ou en élévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

La construction peut comporter des niveaux en retrait sous forme d'attique* à compter du quatrième niveau.

6.3 Saillies

Les saillies d'une profondeur maximale de 0,80 mètre sont admises sous réserve qu'elles soient placées à une hauteur minimale de 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, une saillie de la façade est admise sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 15 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.
- Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Article 7 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

7.1 Règle générale

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières, dans le respect du polygone d'implantation défini sur les plans ci-après.

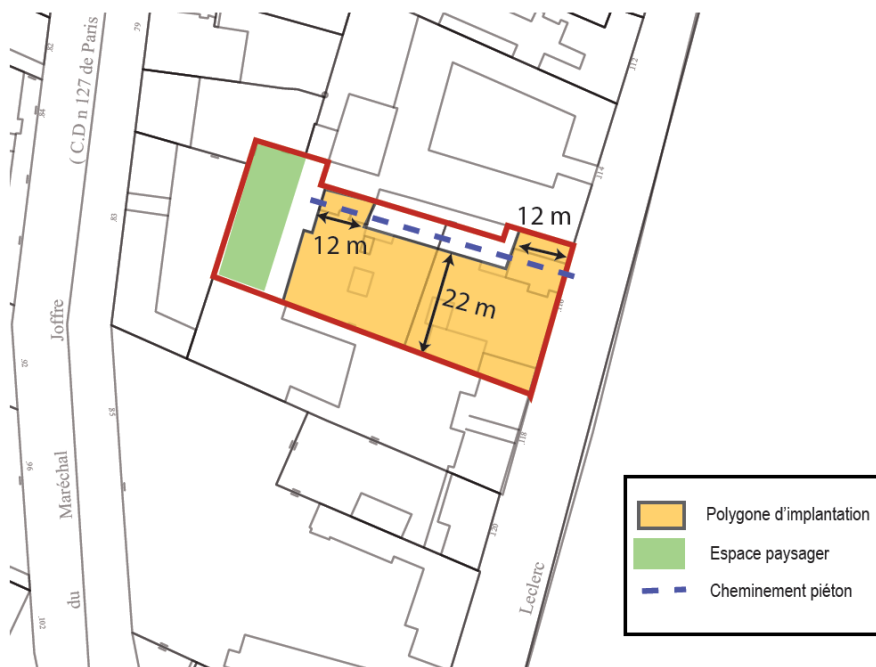
Dans le cas d'implantation sur limite, la façade concernée doit être aveugle*.



Plan local d'urbanisme
Polygone d'implantation de la zone UX
Ilot Nord (Espace « a »)



Plan local d'urbanisme
Polygone d'implantation de la zone UX
Ilot Sud Est (Espace « b »)



Plan local d'urbanisme
Polygone d'implantation de la zone UX
Ilot Sud Ouest (Espace « c »)

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 *Dispositions générales*

Le retrait* doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade ou élément de façade avec un minimum de 3 mètres si la façade ou le pignon concerné comporte des baies*.
- la moitié de la hauteur de la façade ou élément de façade avec un minimum de 3 mètres si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baie*.

7.2.2 *Dispositions particulières*

Un retrait moindre que celui prévu au chapitre 7.2.1 est admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8 ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement l'impose, les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 20 cm.

Article 8 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

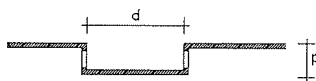
*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

8.1 Règle générale

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

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance* minimale au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus bas diminuée de 3 mètres, sans toutefois être inférieure à 6 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, et avec un minimum de 4 mètres si les façades ne comportent pas de baies*.

Dans le cas de redans* dans la composition des façades, la distance entre les baies respectera une proportion de profondeur inférieure à $\frac{1}{4}$ de la distance entre les éléments de façade.



$$P_{\text{maxi}} = \frac{1}{4} d$$

8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions qui se font face est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif et que la façade de l'autre construction ne comporte pas de baies.

En outre, un retrait moindre que celui prévu à l'article 8.1.1 est admis :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, le retrait résultant de l'article 8.1 peut être réduit de 20 cm ;

- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), à condition que la paroi en vis-à-vis du bâtiment qui lui fait face soit aveugle.

Article 9 UX : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les emprises figurant aux polygones d'implantation de la zone UX.

Article 10 UX : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

La hauteur maximale* des constructions est fixée au plan des hauteurs (pièce n°4.4 du dossier de PLU).

Ces hauteurs maximales sont calculées par rapport à la surface de nivellement de chaque îlot exprimée en cote NGF et définies ci-après selon 3 espaces :

- Ilot Nord (Espace « a ») : 52,70 NGF ;
- Ilot Sud Est (Espace « b ») : 59,30 NGF ;
- Ilot Sud Ouest (Espace « c ») : 61,50 NGF.

Au-delà de ces hauteurs, seules les toitures s'inscrivant dans un quart de cercle de rayon inférieur à 6,50 m sont autorisées.

Article 11 UX : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent article sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.1.1 Les façades et les pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et en harmonie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

11.1.2 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

Les toitures en pente ne doivent pas excéder une pente de 40°, à l'exclusion des brisis des toitures à la Mansart*. Dès lors que la toiture est à la mansarde, la partie en brisis doit avoir une pente maximum de 70°. Le brisis ne doit pas être en avant du plan vertical de la façade.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses partielles ou totales et les toitures végétalisées sont autorisées.

11.1.3 Les percements et ouvertures en façades en toiture

Les façades sont traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viennent se composer. Sur les trois premiers niveaux, les ruptures de la continuité du plan des façades par des volumes en saillie ou en retrait doivent être évitées.

Les ouvertures en toiture doivent être positionnés de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Les coffres des volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction et ne doivent pas être en saillies.

La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

Les lucarnes en toiture doivent être implantées, de façon générale, en retrait du plan vertical de la façade.

11.1.4 Les clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

En bordure des voies extérieures à la ZAC

La hauteur des clôtures est limitée à 2,30 mètres à compter du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,20 mètres. Ces clôtures doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement, ne peut avoir une partie pleine supérieure à 0.60 m

A l'intérieur de la ZAC :

La hauteur des clôtures bordant les voies internes de la ZAC, à l'exception du square Colbert, est limitée à 1,40 m mètres en tout point à compter du sol fini. Les clôtures à l'intérieur de la ZAC doivent être ajourées.

Square Colbert, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m mètres à compter du sol fini. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,20 mètres. Les clôtures doivent être ajourées.

11.1.5 L'espace compris dans la marge de recul*

Lorsque la construction est implantée en recul*, l'espace compris dans la marge de recul* doit :

- soit être traité en continuité avec l'espace public mais différencié avec une limite de propriété matérialisée ;
- soit faire l'objet d'un aménagement paysager, conformément aux dispositions de l'article 13.1 du présent règlement.

11.1.6 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les annexes, les locaux techniques et équipements techniques doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout **dispositif domestique de production d'énergie renouvelable** doit être intégré de manière harmonieuse. Ils peuvent être intégrés à la façade.

11.2 Constructions nouvelles

11.2.1 Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

11.2.2 Aspect des constructions

Les constructions nouvelles doivent être conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes ou celles du secteur ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

11.2.3 Traitement des rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

Les accès* destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée notamment pour garantir les percées visuelles figurant au plan de zonage (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

11.3 Interventions sur des constructions existantes

Les travaux réalisés sur des constructions existantes (extensions, surélévations, ravalements...) doivent être conçus pour concourir à la valorisation de l'existant tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

11.4 Les devantures commerciales

La création ou modification de devantures commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les devantures commerciales doivent s'intégrer dans la composition générale de la façade de la construction et, à cet effet, sont soit de type en applique ou soit en feuillure.

S'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes, la devanture doit exprimer les lignes de mitoyenneté.

Les vitrines doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Dans le cas où une devanture commerciale comporte une allège, celle-ci ne peut être inférieure au cinquième ni supérieure au quart de la hauteur de la devanture. Les parties vitrées doivent représenter au moins les deux tiers de la hauteur de la devanture.

Les matériaux de devanture ne doivent pas présenter un aspect éblouissant. Les matériaux pleins et pérennes sont recommandés.

Les grilles de protection sont de préférence à claire voie et placées à l'intérieur de la devanture.

En cas de réfection totale de la devanture, les coffres des volets roulants et des grilles de protection doivent être placés à l'intérieur de la boutique.

Dans le cas d'occupation du domaine public par des étals ou terrasses couverts ou non couverts, les éléments doivent être conçus en cohérence avec la devanture du commerce concerné.

Article 12 UX : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de stationnements à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 10 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisés en souterrain.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

- Une place par logement.
- Une place de stationnement pour 10 unités (lit, foyer, chambre,...) pour les résidences étudiantes, hôtelières et de personnes âgées.

Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat

Aucune place n'est exigée pour les commerces de surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².

Pour les commerces de surface de plancher supérieure à 100 m², une place par tranche de 100 m² au-delà des 100 premiers m².

Pour les constructions à destination de restaurant

Aucune place n'est exigée pour les établissements dont les salles de restaurant sont inférieures à 150 m².

Pour les établissements de dimension plus importante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant au-delà de 150 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place pour 4 chambres

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

- Pour les hôpitaux ou cliniques

1 place pour 4 lits

- Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m. La surface moyenne d'une place de stationnement, dégagements compris, correspond à 25 m².

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, une surface doit être aménagée pour stationner les deux-roues.

- **Pour les deux-roues non motorisés :**

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie correspondant à 1,5 m² par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 3 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations

Un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

- Pour les motocycles

1 place de stationnement pour 10 logements.

Pour les constructions à destination de bureaux, création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 5% de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations, un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UX : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.1.1 Aspect quantitatif

Les espaces laissés libres par les constructions doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 150 m² d'espace de pleine terre.

13.1.2 Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue en proportion avec la dimension de l'espace à aménager et en harmonie avec la construction. A ce titre, une attention particulière devra être portée au choix des espèces au regard de leur densité, de leur développement dans le temps et de leur pérennité.

L'espace compris dans la marge de recul*, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

13.2 Les espaces paysagers à protéger

Dans les éléments de paysage à préserver localisés au plan de zonage (plan n° 4.3 du dossier de PLU) au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères, tels que des abris de jardin, serres, kiosques, peuvent y être implantées, dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol.

Article 14 UX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher constructible pour la zone UX est fixée à 45 000 m², hors bâtiments conservés et équipements publics.

La répartition par secteurs se fait de la façon suivante : Espace a (Ilot Nord) : 27 000 m² / Espace b (Ilot Sud-Est) : 13 500 m² / Espace c (ilot Sud Ouest) : 4 500 m²

En respectant la programmation suivante :

	Espace a	Espace b	Espace c
Logements	23 500 m ²	8 000 m ²	3 000 m ²
Commerces	1 000 m ²	1 000 m ²	500 m ²
Bureaux	1 500 m ²	4 500 m ²	1 000 m ²
Activités	1 000 m ²	Néant	Néant
Total	27 000 m²	13 500 m²	4 500 m²

En cas de non réalisation des surfaces affectées à une destination prévue ci-dessus, celle-ci peut être reportée sur les autres destinations dans la limite de la surface de plancher constructible de chaque îlot ou de chaque programme.

ZONE UZ

Cette zone regroupe les terrains situés dans le centre-ville qui sont couverts par la Zone d'Aménagement Concertée de la Bièvre.

Article 1 UZ : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières d'»finies par l'article est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes ou d'habitations légères de loisirs ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier à proximité immédiate ;
4. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
5. les activités de casses de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
6. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, ou de travaux conservatoires.

Article 2 UZ : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

1. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial** » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat, au bureau. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies. Les locaux destinés aux commerces, à l'artisanat et au bureau existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ;
2. Pour les terrains concernés par un « **linéaire commercial renforcé** » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat. Les activités de prestation de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail sont exclues.

Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

Les locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat, des bureaux ou des activités de service à caractère immatériel ou intellectuel dans lesquelles ne s'exerce aucune vente au détail.

Toutefois ces dispositions ne font pas obstacle au transfert des activités de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail à l'intérieur du "linéaire commercial renforcé" dès lors que la surface est équivalente.

3. Les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce et d'artisanat** sont admis à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
4. Les constructions à destination industrielle sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Article 3 UZ : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les terrains d'assiette des constructions doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, du ramassage des déchets ;
- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte/aux voies ouvertes au public

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie...

S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

Article 4 UZ : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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 d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou extension, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions en vigueur et notamment celles des règlements d'assainissement départemental et communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

4.3 Eaux pluviales

Dans l'objectif de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, et de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre conformément aux dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU) pour :

- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel ;
- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel.

4.3.1 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve ou existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers le réseau collectif, départemental ou communautaire, doit être privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau collectif doit être limité selon les dispositions du règlement d'assainissement départemental ou communautaire (cf. annexes pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.3.2 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des aires de stationnement de plus de 20 places.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction, le stockage des déchets nécessaire à la collecte sélective doit être prévu à l'intérieur du terrain.

Article 5 UZ : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6 UZ : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long de la rue Ravon, de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de la Bièvre.

6.2 Règle générale

Les constructions devront être implantées en limite de voies suivant l'alignement indiqué au plan de masse de la zone UZ.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons esthétiques ou urbanistiques à l'intersection entre l'avenue du Général Leclerc et la rue Ravon, ainsi qu'au niveau des espaces publics, pour marquer ces angles ou ces espaces ou créer des séquences de façades.

Dans ce cas, les bâtiments pourront présenter des éléments architecturaux tels que des pans coupés, sous réserve que la longueur de ceux-ci n'excède pas 5 mètres ou un retrait de façade dans la limite de 1,5 mètre.

A l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de la Bièvre, pour des raisons architecturales et urbanistiques, un retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement, au niveau du pan coupé, pourra être autorisé.

6.3 Saillies

Les saillies d'une profondeur maximale de 0,80 mètre sont admises sous réserve qu'elles soient placées à une hauteur minimale de 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une construction existante, une saillie de la façade est admise sur les voies communales, dès lors qu'elle :

- a une profondeur maximale de 15 cm ;
- se situe à compter du premier étage de la construction.

Les saillies des constructions sur une voie départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.

Article 7 UZ : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règle générale

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières, selon les implantations graphiques figurant au plan de masse de la zone UZ.

7.2 Le calcul des retraits

7.2.1 Dispositions générales

Le retrait* doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade ou élément de façade avec un minimum de 3 mètres si la façade ou le pignon concerné comporte des baies* ;
- la moitié de la hauteur de la façade ou élément de façade avec un minimum de 3 mètres si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baie* .

7.2.2 Dispositions particulières

Un retrait moindre que celui prévu au chapitre 7.2.1 est admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8 ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement l'impose, les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, les retraits prévus au présent article peuvent être réduits de 20 cm dans la limite de 20 cm d'épaisseur.



Plan Local d'Urbanisme
Plan de masse de la zone UZ

Article 8 UZ : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

8.1 Règle générale

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

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance* minimale au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus bas diminuée de 3 mètres, sans toutefois être inférieure à 6 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, et avec un minimum de 4 mètres si les façades ne comportent pas de baies*.

8.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions qui se font face est un local annexe*, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif et que la façade de l'autre construction ne comporte pas de baies.

En outre, un retrait moindre que celui prévu à l'article 8.1. est admis :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante, le retrait résultant de l'article 8.1 peut être réduit de 20 cm ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de sécurité ou d'accessibilité aux personnes handicapées d'une construction existante (escalier de secours, ascenseur), à condition que la paroi en vis-à-vis du bâtiment qui lui fait face soit aveugle.

Article 9 UZ : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les emprises figurant au plan masse de la zone UZ.

Article 10 UZ : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs (pièce n°4.2 du dossier de PLU).

Article 11 UZ : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent article sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

11.1.1 Les façades et les pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et être en harmonie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

11.1.2 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

Les toitures en pente ne doivent pas excéder une pente de 40°, à l'exclusion des brisis des toitures à la Mansart *. Dès lors que la toiture est à la mansarde, la partie en brisis doit avoir une pente maximum de 70°. Le brisis ne doit pas être en avant du plan vertical de la façade.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses partielles ou totales et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours,... doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux façades visibles de la voie. Elles peuvent également être adossées à un immeuble plus haut.

11.1.3 Les percements et ouvertures en façades et toitures

Les façades sont traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viennent se composer. Sur les trois premiers niveaux, les ruptures de la continuité du plan des façades par des volumes en saillie ou en retrait doivent être évitées.

Les ouvertures en toiture doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Les coffres des volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction et ne doivent pas être en saillies.

La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

Les lucarnes en toiture doivent être implantées, de façon générale, en retrait du plan vertical de la façade.

11.1.4 Les clôtures

Sur rue

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,30 mètres à compter du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

Les clôtures doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1m pourra être autorisée pour l'intégration de ces éléments.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

Sur limite séparative

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2,30 m de hauteur en tout point. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale, particulièrement dans les espaces paysagers à protéger.

11.1.5 L'espace compris dans la marge de recul*

Lorsque la construction est implantée en recul*, l'espace compris dans la marge de recul* doit :

- soit être traité en continuité avec l'espace public, en l'absence de clôture, mais différencié avec une limite de propriété matérialisée ;
- soit faire l'objet d'un aménagement paysager, conformément aux dispositions de l'article 13.1 du présent règlement.

11.1.6 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les annexes, les locaux techniques et équipements techniques doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout **dispositif domestique de production d'énergie renouvelable** doit être intégré de manière harmonieuse. Ils peuvent être intégrés à la façade.

11.2 Interventions sur des constructions existantes

11.2.1 Éléments bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan de zonage 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 respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.2 et 4.3 du PLU).

11.3 Les devantures commerciales

La création ou modification de devantures commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les devantures commerciales doivent s'intégrer dans la composition générale de la façade de la construction et, à cet effet, sont soit de type en applique ou soit en feuillure.

S'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes, la devanture doit exprimer les lignes de mitoyenneté.

Les vitrines doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Dans le cas où une devanture commerciale comporte une allège, celle-ci ne peut être inférieure au cinquième ni supérieure au quart de la hauteur de la devanture. Les parties vitrées doivent représenter au moins les deux tiers de la hauteur de la devanture.

Les matériaux de devanture ne doivent pas présenter un aspect éblouissant. Les matériaux pleins et pérennes sont recommandés.

Les grilles de protection sont de préférence à claire voie et placées à l'intérieur de la devanture.

En cas de réfection totale de la devanture, les coffres des volets roulants et des grilles de protection doivent être placés à l'intérieur de la boutique.

Dans le cas d'occupation du domaine public par des étals ou terrasses couverts ou non couverts, les éléments doivent être conçus en cohérence avec la devanture du commerce concerné.

Article 12 UZ : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dès lors que le nombre de stationnements à réaliser en application des dispositions ci-après, est égal ou supérieur à 10 véhicules, 50% au moins de ces places doivent être réalisés en souterrain.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination de logements

- Une place par logement.
- Une place de stationnement pour 10 unités (lit, foyer, chambre,...) pour les résidences étudiantes, hôtelières et de personnes âgées.

Pour les constructions à destination de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat

Aucune place n'est exigée pour les commerces de surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².

Pour les commerces de surface de plancher supérieure à 100 m², une place par tranche de 100 m² au-delà des 100 premiers m².

Pour les constructions à destination de restaurant

Aucune place n'est exigée pour les établissements dont les salles de restaurant sont inférieures à 150 m².

Pour les établissements de dimension plus importante : 1 place par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant au-delà de 150 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1 place pour 4 chambres.

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

- Pour les hôpitaux ou cliniques

1 place pour 4 lits.

- Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur fonctionnement. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise. Le nombre de places existantes doit être conservé, avec la possibilité de les déplacer.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

La surface moyenne d'une place de stationnement, dégagements compris, correspond à 25 m².

12.5 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, une surface doit être aménagée pour stationner les deux-roues.

- Pour les deux-roues non motorisés :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie correspondant à 1,5 m² par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux

Création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 3 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations

Un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

- Pour les motocycles

1 place de stationnement pour 10 logements.

Pour les constructions à destination de bureaux, création d'un ou plusieurs locaux ou aire(s) de stationnement d'une superficie au moins égale à 5% de surface de plancher créée.

Pour les autres destinations, un ou plusieurs locaux ou aire(s) doivent être aménagés dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Article 13 UZ : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.1.1 Aspect quantitatif

Les espaces laissés libres par les constructions doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige* pour 200 m d'espace libre.

13.1.2 Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue en proportion avec la dimension de l'espace à aménager et en harmonie avec la construction. A ce titre, une attention particulière devra être portée au choix des espèces au regard de leur densité, de leur développement dans le temps et de leur pérennité.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Article 14 UZ : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher maximale constructible pour la zone UZ est fixée à 30.000 m², hors bâtiments conservés.

Le programme totalise une surface de plancher de 28.700 m², répartis de la manière suivante :

- logements :	16.000 m ² ;
- hébergement à caractère sanitaire et social :	4.000 m ²
- bureaux :	5.700 m ² ;
- commerces, activités :	2.000 m ² ;
- extension scolaire :	1.000 m ² .

En cas de non réalisation des surfaces affectées à une destination prévue ci-dessus, celle-ci peut être reportée sur les autres destinations dans la limite de la surface de plancher constructible de chaque îlot ou de chaque programme.