

Commune de Franconville

Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2009

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2011

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2012

Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2015

Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015

Sommaire	3
Dispositions générales	5
Dispositions applicables à la zone UA	9
Dispositions applicables à la zone UCV	23
Dispositions applicables à la zone UE	37
Dispositions applicables à la zone UG	45
Dispositions applicables à la zone UI	59
Dispositions applicables à la zone UIg	75
Dispositions applicables à la zone UL	89
Dispositions applicables à la zone UP	103
Dispositions applicables à la zone UR	119
Dispositions applicables à la zone N	133
Dispositions applicables à la zone A	145
Annexes :	
Définitions	155
Recommandations paysagères	159
Zones de sensibilité archéologique	161
Protection, Risques et Nuisances	163

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de FRANCONVILLE.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du code de l'Urbanisme suivants :

- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 – Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

La réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

La Loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000 article L. 123.2.1 du code de l'Urbanisme) : Il ne pourra être exigée plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.).

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme : des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Aires de stationnement

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions,
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L. 123.1.12 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 123.1.13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les

zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

Les antennes de radiotéléphonie mobile sont autorisées dans les mêmes conditions. Elles devront par ailleurs s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement en veillant à respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Bâtiments sinistrés

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée, indépendamment des règles du PLU.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone regroupe les zones d'activités économiques et artisanales de la ville. Elle comprend trois sous-secteurs :

- **UAe** a pour vocation spécifique d'accueillir des activités mixtes et tertiaires hors commerces
- **UAc** a pour vocation d'accueillir plus spécifiquement des activités liées aux commerces.
- **UAm** a pour vocation d'accueillir des équipements et des activités

Des sous-secteurs portant un indice * se distinguent par des règles de hauteurs ou d'emprise au sol différents des règles générales des zones.



ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1-1 Dispositions générales**

- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UA 2.
- Les constructions à usage de logements à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UA 2.

1-2 Pour la zone UAc et UAm

- Sur une profondeur de 10 mètres à compter de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses (annexe 4.3 du règlement) : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

1-3 Pour la zone UAe

- Sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses (annexe 4.3 du règlement) : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

2-3 Pour la zone UA à l'exception de la zone UAm, les constructions à usage de logements, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.

2-4 Pour la zone UAm et la zone UAc

- les constructions à usage d'industrie

2-5 Pour la zone UAc , UAm et UAm*

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 220 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

2-6 Pour la zone UAe :

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 70 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes

et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

3-2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage ou déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UA 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Disposition générale

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres.

6-2 Dispositions particulières**6-2-1** Pour la zone UAe :

En bordure de la rue de Paris (RD 14), les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

6-2-2 Pour la zone UAc :

6-2-2-a Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 mètres.

6-2-2-b Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Pour la zone UAm :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 mètres.

6-2-4 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-3 Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UA 6-1

Les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et de respecter les autres articles du présent règlement.

6-4 Saillies

- Pour les constructions implantées à l'alignement :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres au dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 1 mètre.
- Pour les constructions implantées en retrait :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises à l'intérieur de la marge de retrait à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

6-5 Fondations et sous-sols

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

6-6 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

6-7 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitude entre l'épave du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Dispositions générales

7-2-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins être égal à la hauteur de la construction mesurée ($L \geq H$) à l'épave avec un minimum de 6 mètres.

- Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un minimum de 1.50 mètre si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90m au dessus du plancher.

7-3 Dispositions particulières

7-3-1 Lorsque la limite séparative latérale correspond avec une limite de la zone UI, UP et UR : Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 12 mètres.

7-3-2 Construction voisine implantée en limite séparative latérale :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

7-3-3 Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UA 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article UA 7-2, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les baies nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

7-3-4 Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

7-4 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 6 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- Entre deux constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètre.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

9-2 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section

- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**,

10-3 Dispositions particulières

10-3-1 Pour la zone UAc*

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres**.

10-3-2 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article UA 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

10-3-3 Constructions et installations à vocation commerciale

La hauteur maximale des constructions figurant à l'article 10-2 ci-dessus peut être majorée de 5% lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

▪ Les façades

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Pour la zone UAm : le nombre de matériaux en façade sera limité à 3 au plus, en dehors du vitrage. Les coloris seront en camaïeux (vert oxyde chromique (RAL 6020), gris brun (RAL 7013), terre brune (RAL 8028) ; menuiseries gris anthracite (RAL 7016).

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

▪ **Clôtures sur rue**

- A l'exception des poteaux, la hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres.
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section.
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur de muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

- **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.
Les claustras d'aspect bois sont autorisés.

- **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**11-2-1 La restauration des bâtiments :**

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UA 11-3-1 doivent être respectées.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations

exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de :
 - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
 - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-6 Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

12-2-8 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2-9 Dans la zone UAc, les dispositions suivantes s'appliquent :

▪ Pour les constructions à usage de bureaux :

Les besoins en places de stationnement pour les bureaux varient en fonction des possibilités de desserte en transport en commun :

- bonne desserte : 16 places pour 1 000 m² de surface de plancher
- mauvaise desserte : 24 places pour 1 000 m² de surface de plancher
- pas de desserte : 32 places pour 1 000 m² de surface de plancher

▪ Pour les constructions à usage d'industrie et d'activités artisanales :

Les besoins en places de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun :

On trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoire, ...
- ateliers de fabrication et d'outillage,
- magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement seront calculées par type de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- a) bureaux : mêmes normes que les bureaux isolés
- b) ateliers de fabrication : nombre de places pour 1 000 m² de surface de plancher

	DENSITE MOYENNE 25 m ² /emploi	DENSITE FAIBLE 35 m ² /emploi
Mauvaise desserte Situation périphérique	20	16
Situation centrale	12	10

c) magasins – entrepôts : voir § suivant

▪ Pour les constructions à usage d'ateliers de réparation – dépôts – entrepôts :

a) ateliers de réparations : 10 places / 1 000 m² de surface de plancher

b) Dépôts – exposition vente :

Nombre de places pour 1 000 m² de surface de plancher :

- situation périphérique : 25
- situation centrale : 20

c) entrepôts avec activité de livraison-exposition : 4 places / 1 000 m² de surface de plancher

d) transporteurs : 200% de surface de plancher non compris les véhicules du personnel doit être affectée au stationnement des véhicules de transports, cette superficie comprend les emplacements et leurs engagements.

▪ Pour les constructions à usage d'ateliers de commerces :

a) Commerces isolés :

- Alimentaires : 16 places pour 1 000 m² de surface de plancher
- Autres : 24 places pour 1 000 m² de surface de plancher

b) Surfaces commerciales supérieures à 2 000 m² :

- En espace urbain ou intégrés : 38 places pour 1 000 m² de surface de plancher
- En périphérie ou isolées : 54 places pour 1 000 m² de surface de plancher

c) Marchés :

20 places pour 1 000 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'hôtels – restaurants – débits de boissons stations services :

a) Hôtels :

- 1 place par chambre
- 1 emplacement minimum d'arrêt car devant hôtel
- 1 place car par tranche de 100 chambres

Réduction possible en cas de très bonne desserte.

b) Restaurants – débits de boissons :

- Périphérie : 3 places/ 10 m² de salle
- Centre ville : 1 place / 10 m² de salle
- Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place / 10 m² de salle dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

c) Station services : 12 places de stationnement par station services.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètres.
- Pour la zone UAm : un arbre est imposé pour 60m² d'espaces végétalisés.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour la zone UAm : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre une haute tige pour 4 places.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 A l'intérieur de la bande de 25 mètres instituée au titre de la protection des lisières

A l'intérieur de la bande de 25 mètres instituée au titre de la protection des lisières, les constructions sont interdites. Des aménagements paysagés doivent être réalisés. Les aires de stationnement engazonnées et plantées sont admises.

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

Cette zone correspond au secteur du centre-ville.

Des règles spécifiques seront mises en place afin de favoriser le renouvellement urbain, dans le respect des objectifs de qualité urbaine et architecturale.



ARTICLE UCV 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UCV 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UCV 2.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 5 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UCV 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

2-3 Les constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.123-1-7° est interdite.

2-4

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 15 ou 30 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE UCV 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage ou déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

4.3 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4-4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UCV 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UCV 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Disposition générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

6-2 Dispositions particulières

6-2-1 En bordure du boulevard Maurice Berteaux, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

6-2-2 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-3 Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UCV 6-1

Les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et de respecter les autres articles du présent règlement.

6-4 Saillies

- Pour les constructions implantées à l'alignement :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres au dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 1 mètre. Le débord des saillies et balcons sur le domaine public peut être autorisé dans la limite de 50 cm. Toutefois, si la largeur du trottoir est égale ou supérieure à 2 mètres, ce débord pourra être plus important, dans la limite de 1 mètre.
- Pour les constructions implantées en retrait :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises à l'intérieur de la marge de retrait à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

6-5 Fondations et sous-sols

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

6-6 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UCV 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Dispositions générales

7-2-1 La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout, avec un minimum de 4 mètres.
- Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un minimum de 1,50 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90m au dessus du plancher.

7-3 Dispositions particulières

7-3-1 Construction voisine implantée en limite séparative latérale :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur, ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

7-3-2 Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UCV 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article UCV 7-2, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les baies nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

7-3-3 Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

7-4 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UCV 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 6 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- Entre deux constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies

ARTICLE UCV 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UCV 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Disposition générale

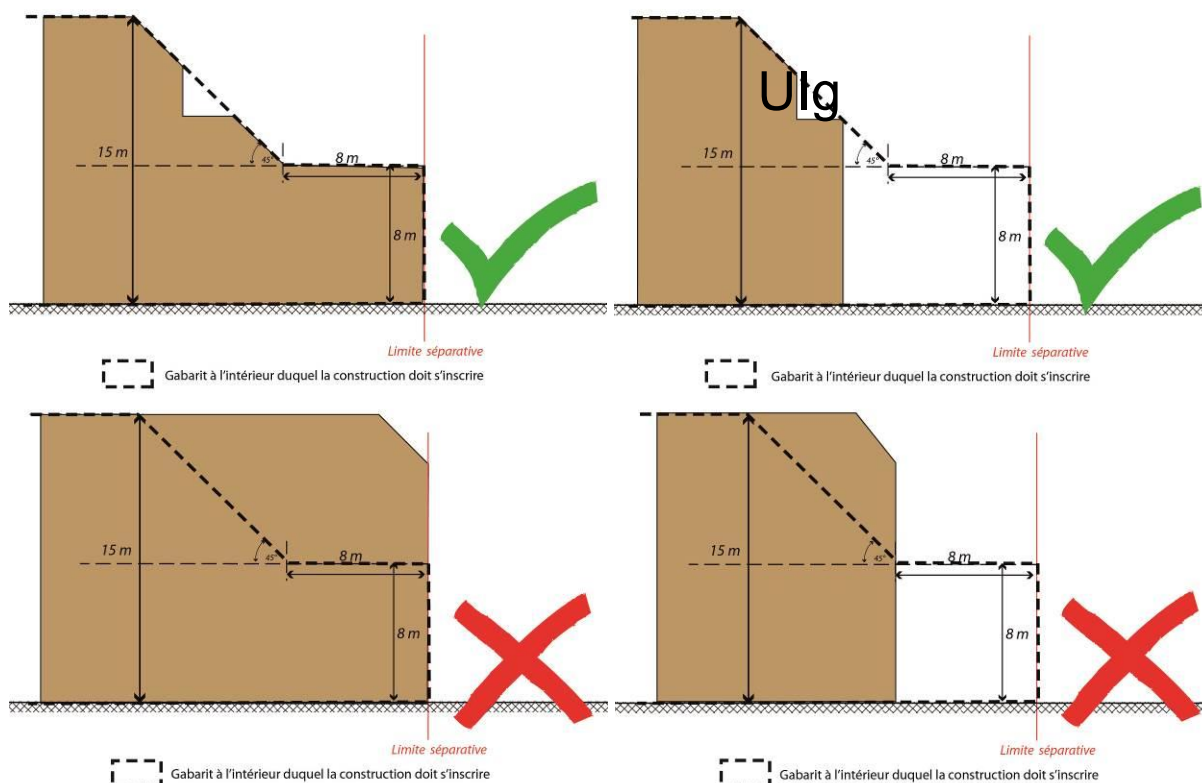
La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

10-3 Dispositions particulières

10-3-1 En vis-à-vis de la limite séparative latérale lorsqu'elle correspond à une limite avec la zone UI et Ulg:

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

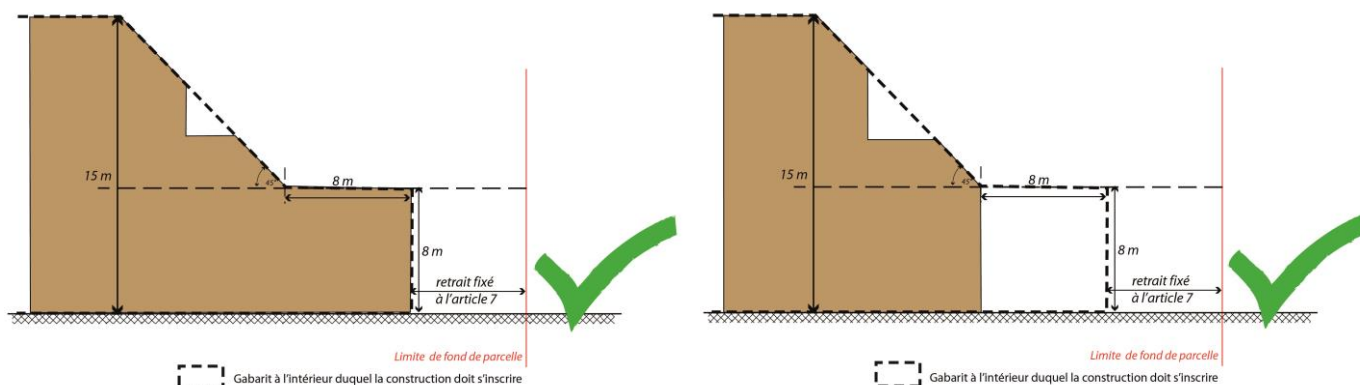
- une verticale de 8 mètres à partir de la limite séparative
- une horizontale de 8 mètres
- une oblique formant un angle de 45°
- une horizontale à 15 mètres de haut

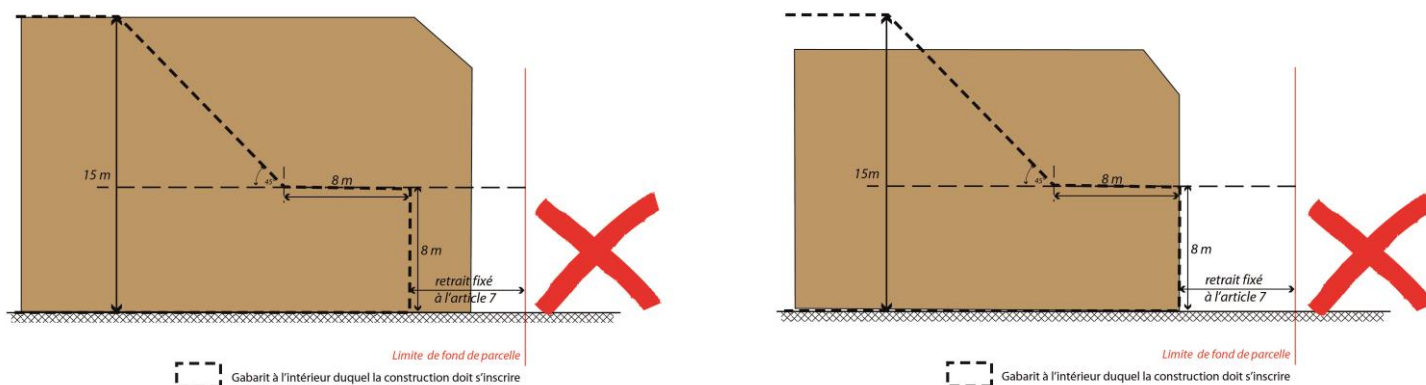


En vis-à-vis du fond de parcelle lorsqu'il correspond à une limite avec la zone UI et Ulg :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 8 mètres à partir du retrait fixé à l'article UCV7
- une horizontale de 8 mètres
- une oblique formant un angle de 45°
- une horizontale à 15 mètres de haut





10-4 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article UCV 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

10-5 Constructions et installations à vocation commerciale

La hauteur maximale des constructions figurant à l'article 10-2 ci-dessus peut être majorée de 5% lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

ARTICLE UCV 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque.

Dans tous les cas, le traitement des toitures terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

▪ **Les façades**

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

▪ **Les clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs).

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret
- Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage vertical, de lames verticales non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte bordeaux, noire, grise ou blanche. Les clôtures constituées de lames verticales jointives sont autorisées. Les barreaudages ou

lames verticales métalliques doivent être peintes de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage. Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Les barreaudages ou lames verticales bois doivent être peints (de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte), lasurés ou vernis.

Les palissades et les lisses horizontales sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, une adaptation au cas par cas peut être admise dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres : le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur, la hauteur est prise au milieu de chaque section.
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UR 11-3-1 doivent être respectées.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifique à la construction considérée

ARTICLE UCV 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être récréée sur le lot bâti.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de :
 - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
 - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-6 Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

12-2-8 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisées indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UCV 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter**13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking**

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

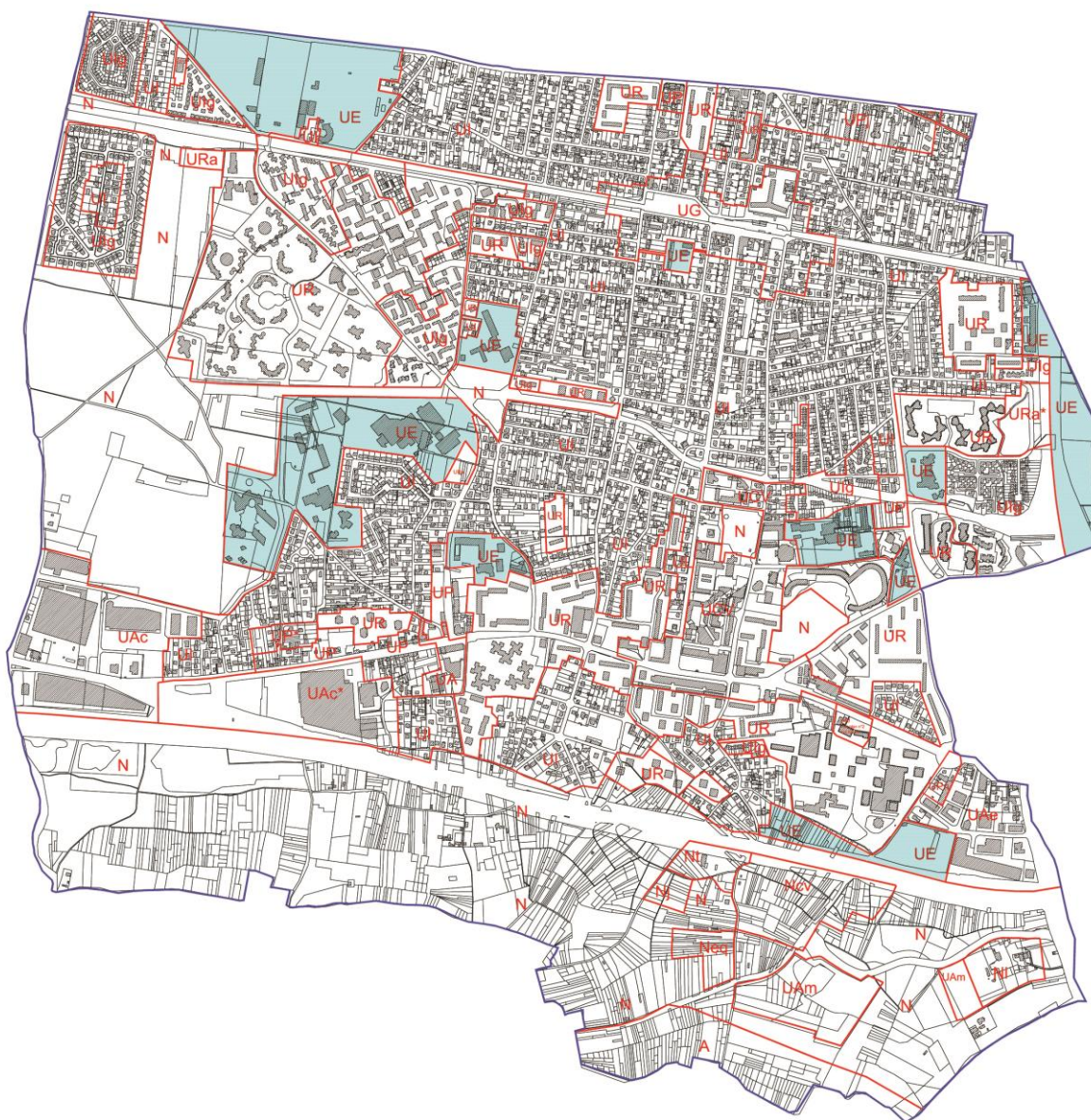
Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UCV 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Il s'agit des grands secteurs d'équipements présents dans la ville. Ils ne devraient pas connaître d'évolutions majeures



ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de bureaux.
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UE2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UE 2.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 5 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

2-3 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.**2-4 Les constructions à usage de commerces à condition que ceux-ci soient en lien avec la vocation de la zone.****2-5**

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 35 ou 70 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

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

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage ou déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UE 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Disposition générale

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6-3 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-3 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².
- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Dispositions générales

7-2-1 La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à **1 mètre**.

7-3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de :
 - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
 - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés

- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

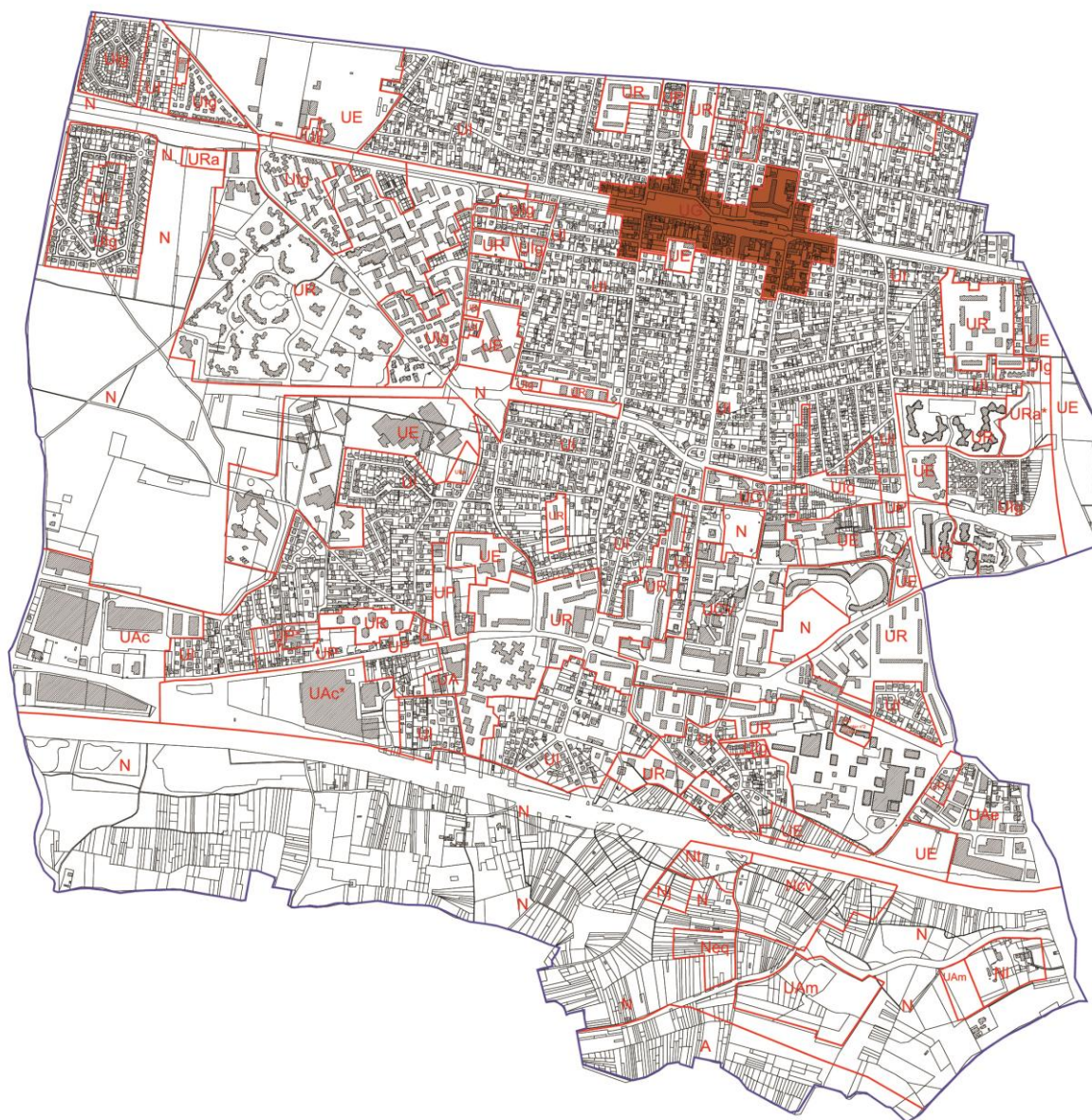
Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

Cette zone correspond au secteur évolutif de la Gare. Elle nécessite des règles d'urbanisme particulières pour permettre le renouvellement du secteur, tout en assurant l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions avec le tissu pavillonnaire environnant.



ARTICLE UG 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UG 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UG 2
- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée sur rue des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axes commerciaux de proximité ».
- Les constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur les parties de bâtiments situées à l'alignement des axes repérés au document graphique comme « axes commerciaux de proximité ».

ARTICLE UG 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

2-3 En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axes commerciaux et artisanaux de proximité », les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée en façade de la rue (en application des dispositions de l'article L 123-1-7°bis du Code de l'Urbanisme) :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

3-2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE UG 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

4.3 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4-4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UG 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **4 mètres**.

6-2 Dispositions particulières

6-2-1 Voies bordées d'un **filet de couleur rose** sur le document graphique :
Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

6-2-2 Voies bordées d'un **filet pointillé de couleur rose** sur le document graphique :
Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **4 mètres**.

6-2-3 Terrains situés rue de la Station et rue du Plessis-Bouchard :
Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **4 mètres**.

6-2-4 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6-4 Saillies

- Pour les constructions implantées à l'alignement :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres au dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 1 mètre. Le débord des saillies et balcons sur le domaine public peut être autorisé dans la limite de 50 cm. Toutefois, si la largeur du trottoir est égale ou supérieure à 2 mètres, ce débord pourra être plus important, dans la limite de 1 mètre.
- Pour les constructions implantées en retrait :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises à l'intérieur de la marge de retrait à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

ARTICLE UG 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Définitions**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Dispositions générales

7-2-1 La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout, avec un minimum de **4 mètres**.

- Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un minimum de **1.5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90m au dessus du plancher.

7-3 Dispositions particulières

7-3-1 Construction voisine implantée en limite séparative :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur, ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

7-3-2 Construction existante ne respectant pas la règle définie à l'article UG 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article UG 7-2, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les baies nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

7-3-3 Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

7-3-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UG 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**8-1 Dispositions générales**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies

ARTICLE UG 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9-1 Disposition générale**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

9-2 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UG 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

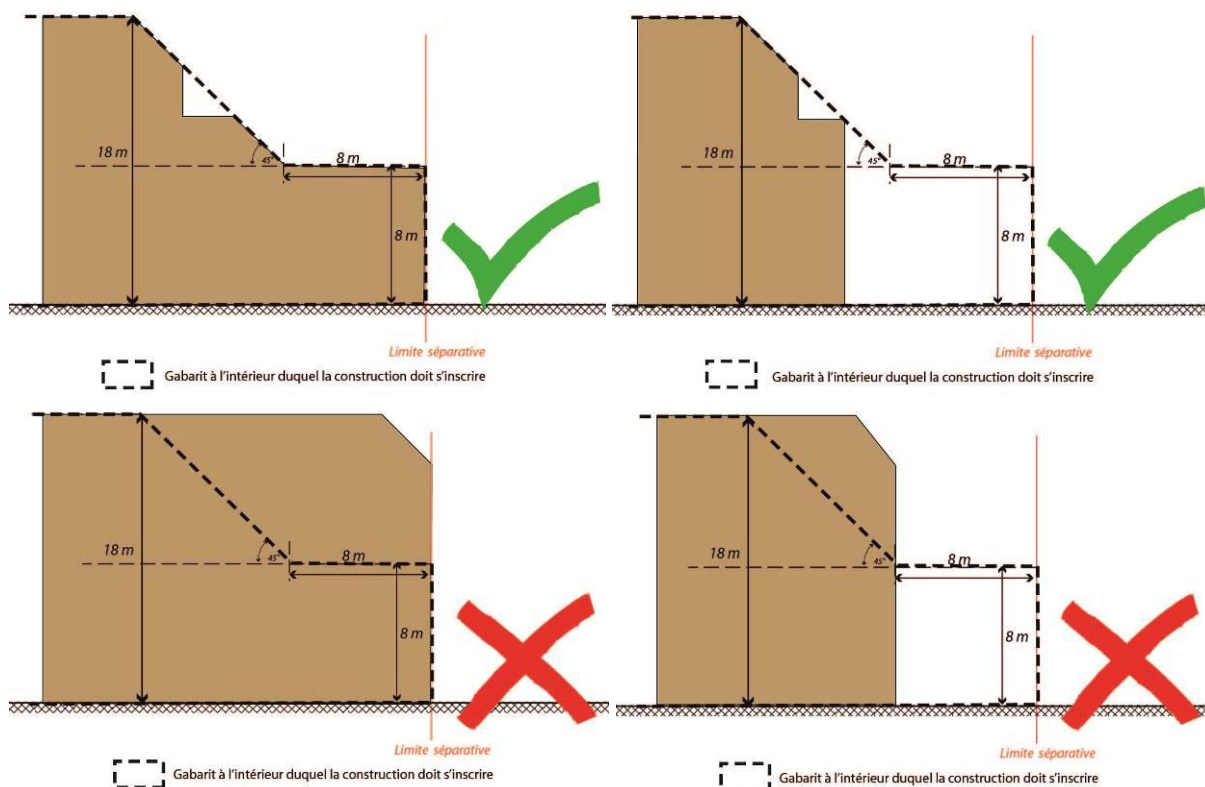
10-2 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **18 mètres**, sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique.

10-3 Disposition particulières**10-3-1 En vis-à-vis de la limite séparative latérale lorsqu'elle correspond à une limite avec la zone UI et UIg :**

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

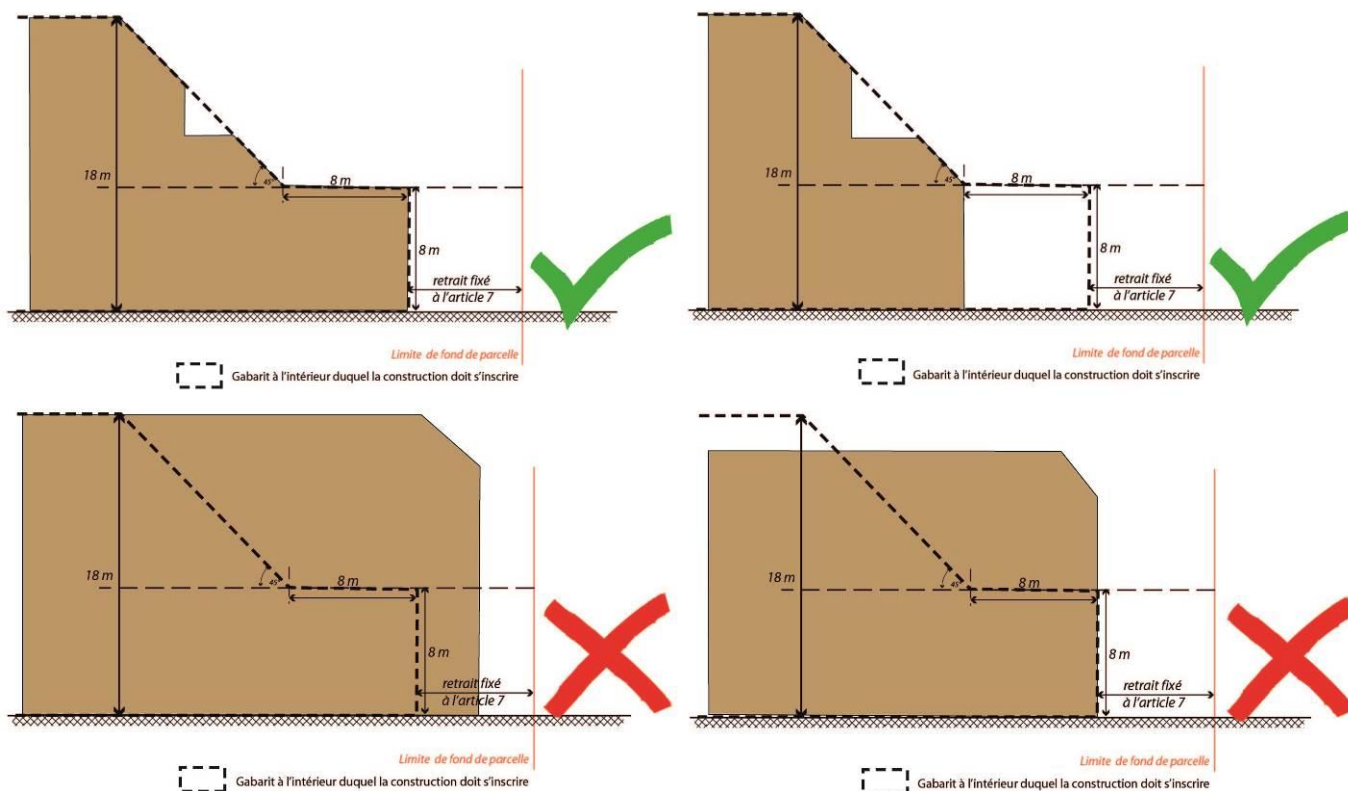
- une verticale de 8 mètres à partir de la limite séparative
- une horizontale de 8 mètres
- une oblique formant un angle de 45°
- une horizontale à 18 mètres de haut



10-3-2 En vis-à-vis du fond de parcelle lorsqu'il correspond à une limite avec la zone UI et Ug :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 8 mètres à partir du retrait fixé à l'article UG7
- une horizontale de 8 mètres
- une oblique formant un angle de 45°
- une horizontale à 18 mètres de haut



10-3-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article UG 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

10-3-4 Constructions et installations à vocation commerciale

La hauteur maximale des constructions figurant à l'article 10-2 ci-dessus peut être majorée de 5% lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

ARTICLE UG 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte**11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :****▪ Les toitures**

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Etre destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

▪ Les façades

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

- **Les clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs).

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret
- Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage vertical, de lames verticales non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Les clôtures constituées de lames verticales jointives sont autorisées. Les barreaudages ou lames verticales métalliques doivent être peints de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage. Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Les barreaudages ou lames verticales bois doivent être peints (de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte), lasurés ou vernis.

Les palissades et les lisses horizontales sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

- **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UR 11-3-1 doivent être respectées.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles paysagés identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées;

Espace paysager sur dalle :

Le document graphique identifie un espace paysager pour lequel les constructions en élévation sont interdites. Par contre les sous-sols sont autorisés à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au minimum de 0,60 mètre. En surface la création d'espace de stationnement est interdite seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes.

ARTICLE UG 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être récréée sur le lot bâti.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de :
 - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
 - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-6 Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

12-2-8 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UG 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètres.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-3 Espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 7 ° du code de l'urbanisme

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence et de développement équivalents dans la logique de l'alignement existant.

ARTICLE UG 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UI 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UI 2.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 5 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UI 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

2-3 Terrains situés en bordure du boulevard Maurice Berteaux :

- Au-delà d'une bande de 20 mètres, seuls sont autorisés :
 - les aménagements et extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20 m² de surface de plancher
 - les constructions annexes à la construction principale dans la limite de 10 m² de surface de plancher.

2-4 Les constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.123-1-5 7° est interdite.

2-5

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 15, 30, 35 ou 70 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installation de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

4.3 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées.

4-4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UI 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Disposition générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **4 mètres**.

6-2 Dispositions particulières

6-2-1 Terrains situés en bordure du boulevard Maurice Berteaux :

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies : les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres.
- Au-delà de la bande de 20 mètres, seuls sont autorisés :
 - ✓ les aménagements et extensions des constructions existantes en respectant les conditions fixées à l'article UI 2.
 - ✓ les constructions annexes en respectant les conditions fixées à l'article UI2.

6-2-2 Terrains situés en bordure des Boulevards Rhin et Danube et Bel Air :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'alignement

Toutefois, des constructions ou parties de construction peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait moindre dans deux cas :

- lorsqu'elles sont en continuité d'une construction existante implantée à l'alignement. Dans ce cas, le linéaire total des façades des constructions nouvelles implantées à l'alignement ne doit pas être supérieur à 15 mètres.
- lorsqu'il s'agit de préserver les façades existantes des constructions.

6-2-3 Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UI 6-1 :

Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 4 mètres de l'alignement, les surélévations et extension dans le prolongement des constructions existantes sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-4 Terrains situés à l'angle de 2 voies :

Le retrait minimum de 4 mètres n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, le retrait minimum est fixé à 2 mètres.

6-2-5 Terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres :

La construction peut s'implanter en retrait avec un minimum de 2 mètres.

6-2-6 Les portes d'entrées de garage doivent être implantées au minimum à 6 mètres de l'alignement.

6-2-7 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-2-8 Abris légers :

Les constructions et installations de type abris légers, telles que définies à l'annexe 1 du présent règlement, peuvent s'implanter dans la marge de recul fixée au 6.1.

6-3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6-4 Saillies

- Pour les constructions implantées en retrait :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures, sont admises à l'intérieur de la marge de retrait, telle que définie à l'article 6.1 et 6.2, à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

6-5 Fondations et sous-sols

Les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

6-6 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².
- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

ARTICLE UI 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Disposition générale

7-2-1 La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

Règle générale :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au dessus de l'égout avec un minimum de 4 mètres.

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public ce retrait peut être réduit à 1,50 mètre minimum si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Le retrait est de 6 mètres minimum. Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 2,50 mètres, si cette façade ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

7-3 Dispositions particulières

7-3-1 En vis-à-vis du boulevard Maurice Berteaux :

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public ce retrait peut être réduit à 1,50 mètre minimum si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 2,50 mètre, si cette façade ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

7-3-2 Terrains situés en bordure des Boulevards Rhin et Danube et Bel Air :

Les constructions doivent être implantées en retrait. Le retrait est au minimum de **2,5 mètres** par rapport à la limite séparative.

7-3-3 Terrains issus d'une division après le 20 décembre 2012 (date d'approbation de la modification n°2 du présent règlement) :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de 8 mètres par rapport aux autres limites.

7-3-4 Construction voisine implantée en limite séparative :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, au-delà de la bande des 25m, sauf dans les cas prévus à l'article 7.3.3, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

7-3-5 Construction existante ne respectant pas la règle définie à l'article UI 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article UI 7-2, les modifications et/ou extensions et/ou surélévations sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les baies nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites de fond de parcelles.

7-3-6 Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

7-3-7 En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UI 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public :
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.
Cette distance peut être réduite à la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public :
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 12 mètres.
Cette distance peut être réduite à la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies

ARTICLE UI 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9-1 Disposition générale**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.

9-2 Dispositions particulières**9-2-1** Terrains existants à la date d'approbation du PLU :

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à **30 %** dès lors qu'elle n'excède pas 80m² et que la hauteur de la construction est inférieure à 6 mètres.

9-2-2 Toute nouvelle construction est limitée à 120 m² maximum d'emprise au sol par bâtiment isolé.

9-2-3 Pour la zone UI* : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie du terrain.

9-2-4 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

9-2-5 Ensemble paysager

A l'intérieur de l'ensemble urbain identifié au document graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à **25%** de la superficie du terrain.

9-2-6 En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UI 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.

Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres**.

Pour le secteur UI* : la hauteur maximale des constructions est portée à **12 mètres**.

10-3 Dispositions particulières**10-3-1 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions figurant à l'article UI 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

10-3-2 Constructions et installations à vocation commerciale

La hauteur maximale des constructions figurant à l'article 10-2 ci-dessus peut être majorée de 5% lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

ARTICLE UI 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

▪ Les façades

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

La longueur du linéaire de façade d'un seul tenant (ou avec décrochements) de toute construction en vis-à-vis **des Boulevards Rhin et Danube et Bel Air** doit être comprise entre 10 et 15 mètres.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne

le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

▪ **Les clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs).

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret
- Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage vertical, de lames verticales non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Les clôtures constituées de lames verticales jointives sont autorisées. Les barreaudages ou lames verticales métalliques doivent être peints de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage. Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Les barreaudages ou lames verticales bois doivent être peints (de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte), lasurés ou vernis.

Les palissades et les lisses horizontales sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

- **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UI 11-3-1 doivent être respectées.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifique à la construction considérée.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux ensembles paysagés identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

11-4-1 Espace paysager inconstructible :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui doivent être préservés.

Ces espaces sont totalement inconstructibles et doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité.

11-4-2 Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées;

11-4-3 Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

11-4-4 Ensemble paysager :

Le document graphique identifie un ensemble paysager.

Il convient de préserver le caractère paysager de ce site. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable

Les plantations doivent être conservées sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE UI 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-6 Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

12-2-8 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **50 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UI 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UIg 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie, au bureau, au commerce, à l'artisanat
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UIg 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UIg 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UIg 2.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 5 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UIg 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

2-3 Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite cumulative par logement de 20m² de surface de plancher supplémentaires et de 20m² d'emprise au sol. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois. Toutefois, le cumul des surfaces de plancher nouvellement créées à partir de la date d'approbation du PLU, soit le 10/12/2009, ne peut dépasser 20 m².

2-4 Les constructions annexes à la construction principale à condition de respecter les dispositions suivantes:

- la ou les constructions annexes sont limitées à 10 m² de surface de plancher et 10m² d'emprise au sol par logement.
- la hauteur maximale doit être inférieure ou égale pas 3 mètres.
- le cumul des surfaces de plancher nouvellement créées à partir de la date d'approbation du PLU, soit le 10/12/2009, ne peut dépasser 10 m²

2-5

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 15, 30 ou 35 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès des véhicules doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE UIg 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir

si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

4.3 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4-4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UIG 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UIG 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Dispositions générales

6-1-1 Aménagement et extensions des constructions existantes:

L'implantation des constructions en vis à vis des voies et emprises publiques doit demeurer identique à celle existante à la date d'application du présent règlement.

6-1-2 Constructions nouvelles:

Le nu des façades des constructions annexes doit être implanté avec un retrait au moins égal au retrait de la construction principale avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

6-2 Dispositions particulières

6-2-1 Terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres :

La construction peut s'implanter en retrait avec un minimum de 2 mètres.

6-2-2 Les portes d'entrées de garage doivent être implantées au minimum à 6 mètres de l'alignement.

6-2-3 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6-4 Saillies

- Pour les constructions implantées à l'alignement :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres au dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 1 mètre.
- Pour les constructions implantées en retrait :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises à l'intérieur de la marge de retrait à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

6-5 Fondations et sous-sols

Les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

6-6 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².
- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

ARTICLE Ulg 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Dispositions générales

7-2-1 Limite aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait de ces limites.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

Règle générale :

- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au dessus de l'égout avec un minimum de 4 mètres.
- Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un minimum de **1.5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

7-3 Dispositions particulières

7-3-1 Construction voisine implantée en limite séparative :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

7-3-2 Construction existante ne respectant pas la règle définie à l'article Ulg 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée avec un retrait moindre à celui imposé à l'article Ulg 7-2, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les baies nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

7-3-4 Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

ARTICLE Ulg 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 6 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies

ARTICLE Ulg 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions correspond à l'application des dispositions de l'article Ulg 2.

ARTICLE Ulg 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Disposition générale

10-2-1 Aménagement et extensions des constructions existantes:

La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la construction à la date d'application du présent règlement.

10-2-2 Constructions nouvelles:

La hauteur maximale est fixée à 3 mètres.

10-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant à l'article Ulg 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE Ulg 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction.
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse.
- Être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque.

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

▪ **Les façades**

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

▪ **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret
- Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage vertical, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Les clôtures constituées de lames verticales jointives sont autorisées. Les barreaudages métalliques doivent être peints de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage. Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, une adaptation au cas par cas peut être admise.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres : le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur, la hauteur est prise au milieu de chaque section.
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

- **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**11-2-1 La restauration des bâtiments :**

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UG 11-2-2 doivent être respectées.

ARTICLE UIG 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-6 Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

12-2-8 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UIg 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **50 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés.
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

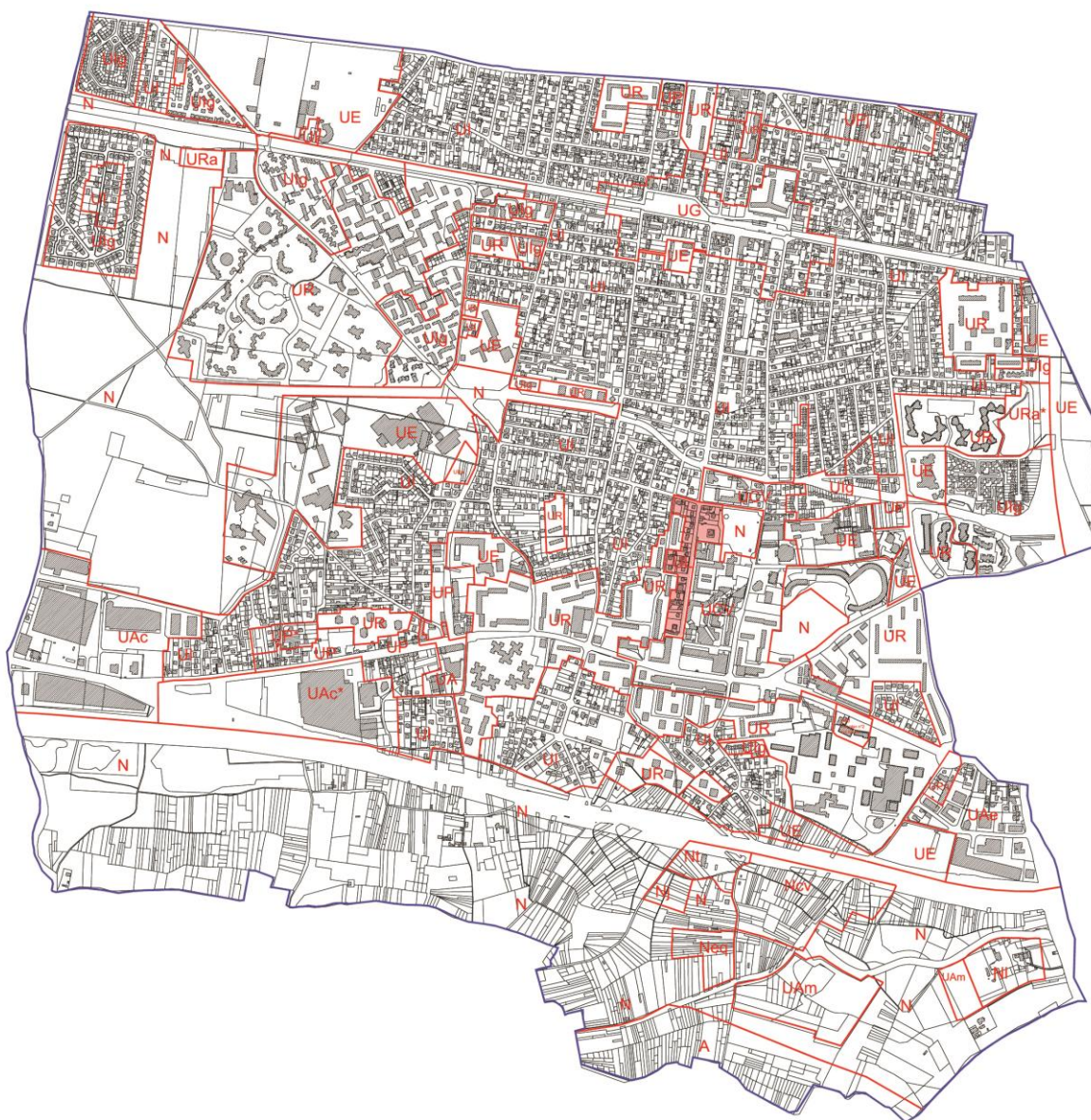
Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UIg 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Cette zone doit permettre de renforcer le lien entre le centre-ville et la gare en favorisant une mutation du bâti.



ARTICLE UL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UL 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 5 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

2-3 Terrains situés en bordure du Boulevard Maurice Berteaux :

Les parties de constructions en rez de chaussée situées en vis-à-vis du boulevard doivent être affectées uniquement à l'une ou plusieurs des catégories suivantes : le commerce, le bureau, l'artisanat, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2-4

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 15 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE UL 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

4.3 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4-4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UL 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Dispositions particulières**6-2-1** Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UL 6-1 :

Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 4 mètres de l'alignement, les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-2 Terrains présentant une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres :

La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

6-2-3 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6-4 Saillies

- Pour les constructions implantées à l'alignement :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres au dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 1 mètre. Le débord des saillies et balcons sur le domaine public peut être autorisé dans la limite de 50 cm. Toutefois, si la largeur du trottoir est égale ou supérieure à 2 mètres, ce débord pourra être plus important, dans la limite de 1 mètre.
- Pour les constructions implantées en retrait :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises à l'intérieur de la marge de retrait à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

ARTICLE UL 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Définitions**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Dispositions générales

7-2-1 La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

- Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

Règle générale :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au dessus de l'égout avec un minimum de 4 mètres.

- Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : ce retrait peut être réduit à 1,50 mètre minimum si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 1,50 mètre, si cette façade ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

7-3 Dispositions particulières

7-3-1 Construction voisine implantée en limite séparative latérale :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

7-3-2 Construction existante ne respectant pas la règle définie à l'article UL 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article UL 7-2, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les baies nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

7-3-3 Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

7-3-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UL 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètre.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies.

ARTICLE UL 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Disposition générale

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

9-2 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section.
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.

10-3 Dispositions particulières

10-3-1 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article UL 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

10-3-2 Constructions et installations à vocation commerciale

La hauteur maximale des constructions figurant à l'article 10-2 ci-dessus peut être majorée de 5% lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

ARTICLE UL 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

▪ Les façades

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-1-2 Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

- **Les clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs).

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret
- Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage vertical, de lames verticales non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Les clôtures constituées de lames verticales jointives sont autorisées. Les barreaudages ou lames verticales métalliques doivent être peints de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage. Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Les barreaudages ou lames verticales bois doivent être peints (de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte), lasurés ou vernis.

Les palissades et les lisses horizontales sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

- **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UL 11-2-1 doivent être respectées.

ARTICLE UL 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être récréée sur le lot bâti.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de :
 - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
 - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-6 Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

12-2-8 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UL 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés

- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètres.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UL 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UP 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UP 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UP 2.
- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée sur rue des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme « axes commerciaux de proximité ».
- Les constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur les parties de bâtiments situées en façade sur rue des axes repérés au document graphique comme « axes commerciaux de proximité ».
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 5 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UP 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

2-3

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 30, 35 ou 70 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE UP 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

4.3 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4-4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UP 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4 mètres, sauf indications contraires mentionnées sur le document graphique.

6-2 Dispositions particulières

6-2-1 Voies bordées d'un **filet de couleur rose** sur le document graphique :
Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

6-2-2 Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UP 6-1 :
Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 4 mètres de l'alignement, les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-3 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6-4 Saillies

- Pour les constructions implantées à l'alignement :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres au dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 1 mètre. Le débord des saillies et balcons sur le domaine public peut être autorisé dans la limite de 50 cm. Toutefois, si la largeur du trottoir est égale ou supérieure à 2 mètres, ce débord pourra être plus important, dans la limite de 1 mètre.
- Pour les constructions implantées en retrait :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises à l'intérieur de la marge de retrait à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

ARTICLE UP 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Définitions**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Dispositions générales

7-2-1 La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

Règle générale :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au dessus de l'égout avec un minimum de 4 mètres.

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : ce retrait peut être réduit à 1,50 mètre minimum si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 1,50 mètre, si cette façade ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

7-3 Dispositions particulières

7-3-1 Construction voisine implantée en limite séparative latérales :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur, ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

7-3-2 Construction existante ne respectant pas la règle définie à l'article UP 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article UP 7-2, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les baies nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

7-3-3 Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

7-3-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UP 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies.

ARTICLE UP 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Disposition générale

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

Pour le secteur UPj :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.

Toutefois, lorsque la largeur de façade sur rue est supérieure ou égale à 20 mètres, l'emprise au sol des bâtiments maximale est fixée à **60 %** de la superficie du terrain.

Pour le secteur UPj* :

Aucune emprise au sol maximale n'est fixée.

9-2 Disposition particulières

9-2-1 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

9-2-2 Constructions réalisées sur une unité foncière de moins de 25 mètres de profondeur existante à la date d'approbation de la modification n°3 (12/02/2015) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie du terrain.

ARTICLE UP 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres**.

Pour le secteur UP* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Pour le secteur UPn :

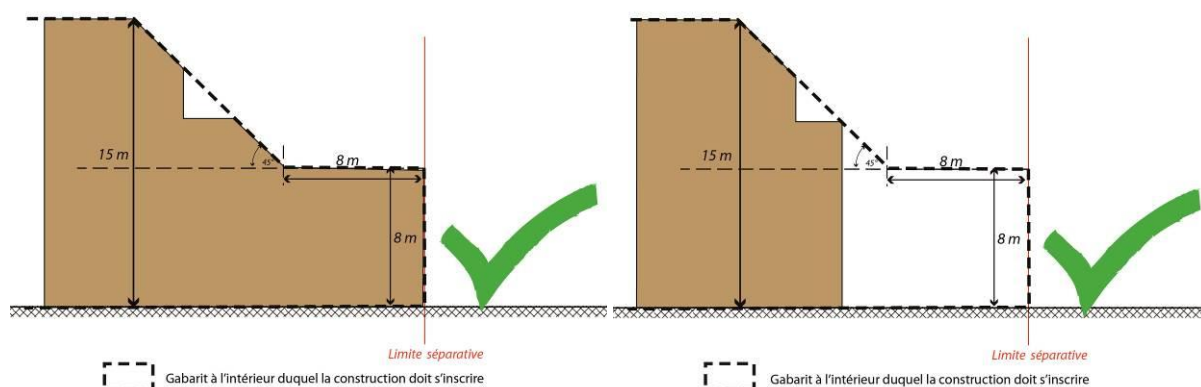
La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres. La hauteur de façade ne doit pas excéder 18 mètres et les derniers niveaux doivent être implantés avec un retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à la façade.

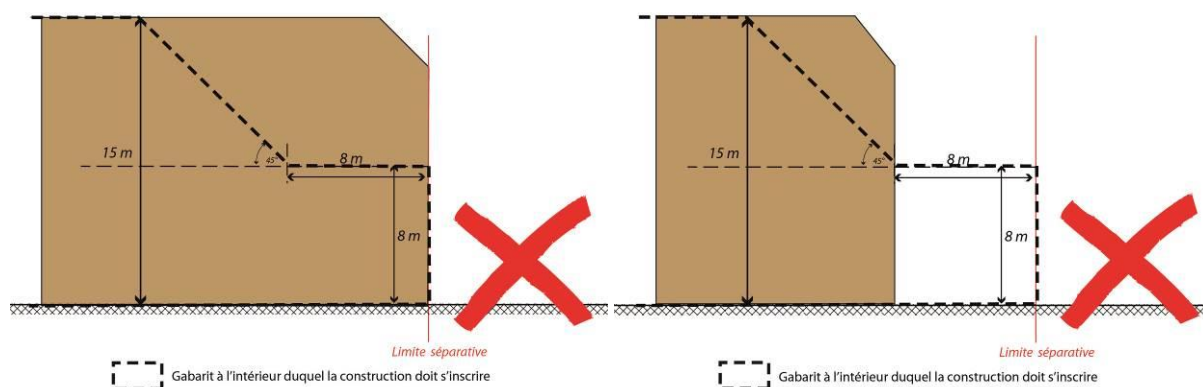
10-3 Dispositions particulières

10-3-1 En vis-à-vis de la limite séparative latérale lorsqu'elle correspond à une limite avec la zone UI et UIg:

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 8 mètres à partir de la limite séparative
- une horizontale de 8 mètres
- une oblique formant un angle de 45°
- une horizontale à 15 mètres de haut

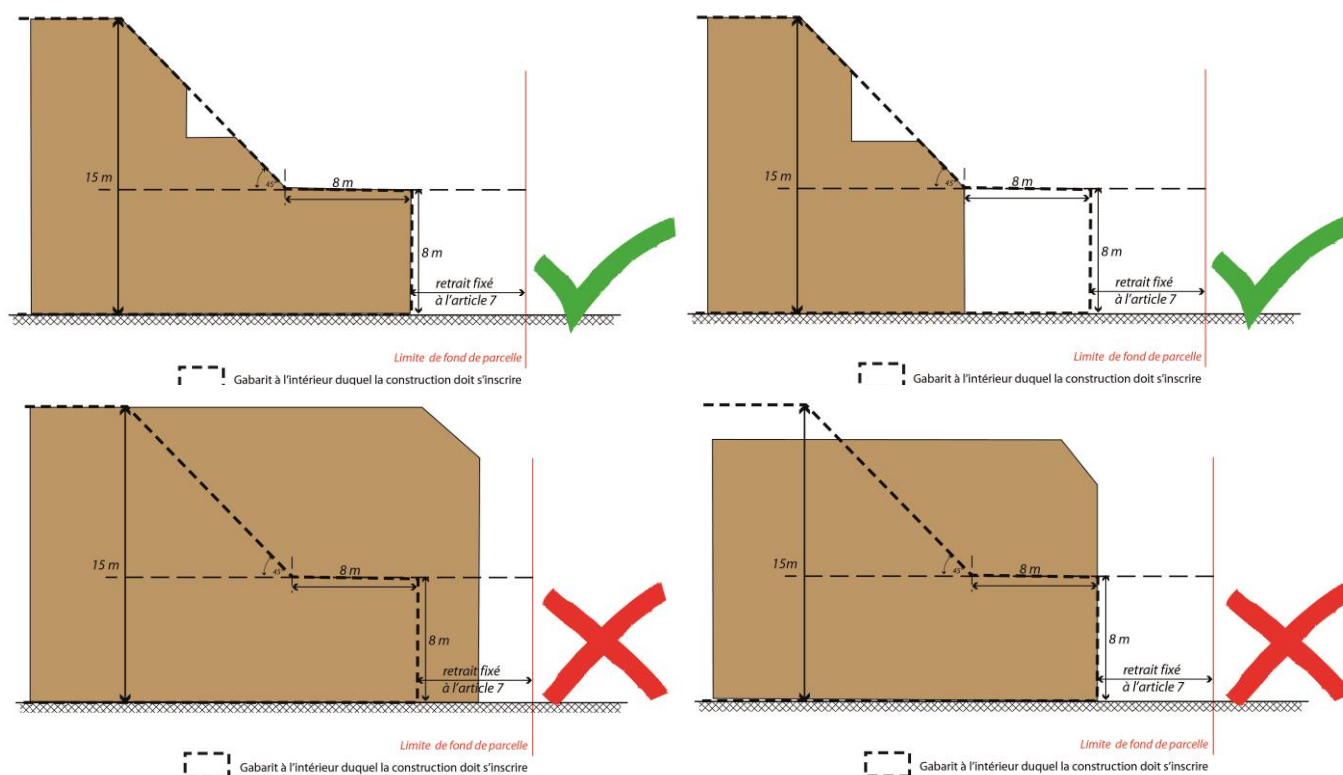




10-3-2 En vis-à-vis du fond de parcelle lorsqu'il correspond à une limite avec la zone UI et Ulg :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 8 mètres à partir du retrait fixé à l'article UP 7
- une horizontale à 8 mètres
- une oblique formant un angle de 45°
- une horizontale à 15 mètres



10-3-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article UP 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

10-3-4 Constructions et installations à vocation commerciale

La hauteur maximale des constructions figurant à l'article 10-2 ci-dessus peut être majorée de 5% lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

ARTICLE UP 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction.
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse.
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

▪ Les façades

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

▪ **Les clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs).

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret
- Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage vertical, de lames verticales non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Les clôtures constituées de lames verticales jointives sont autorisées. Les barreaudages ou lames verticales métalliques doivent être peints de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage. Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Les barreaudages ou lames verticales bois doivent être peints (de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte), lasurés ou vernis.

Les palissades et les lisses horizontales sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

▪ **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements ou de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UP 11-3-1 doivent être respectées.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles paysagés identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

11-3-1 Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées;

11-3-2 Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UP 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être récréée sur le lot bâti.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de :
 - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
 - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-6 Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

12-2-8 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UP 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter**13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation et de parking**

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UP 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

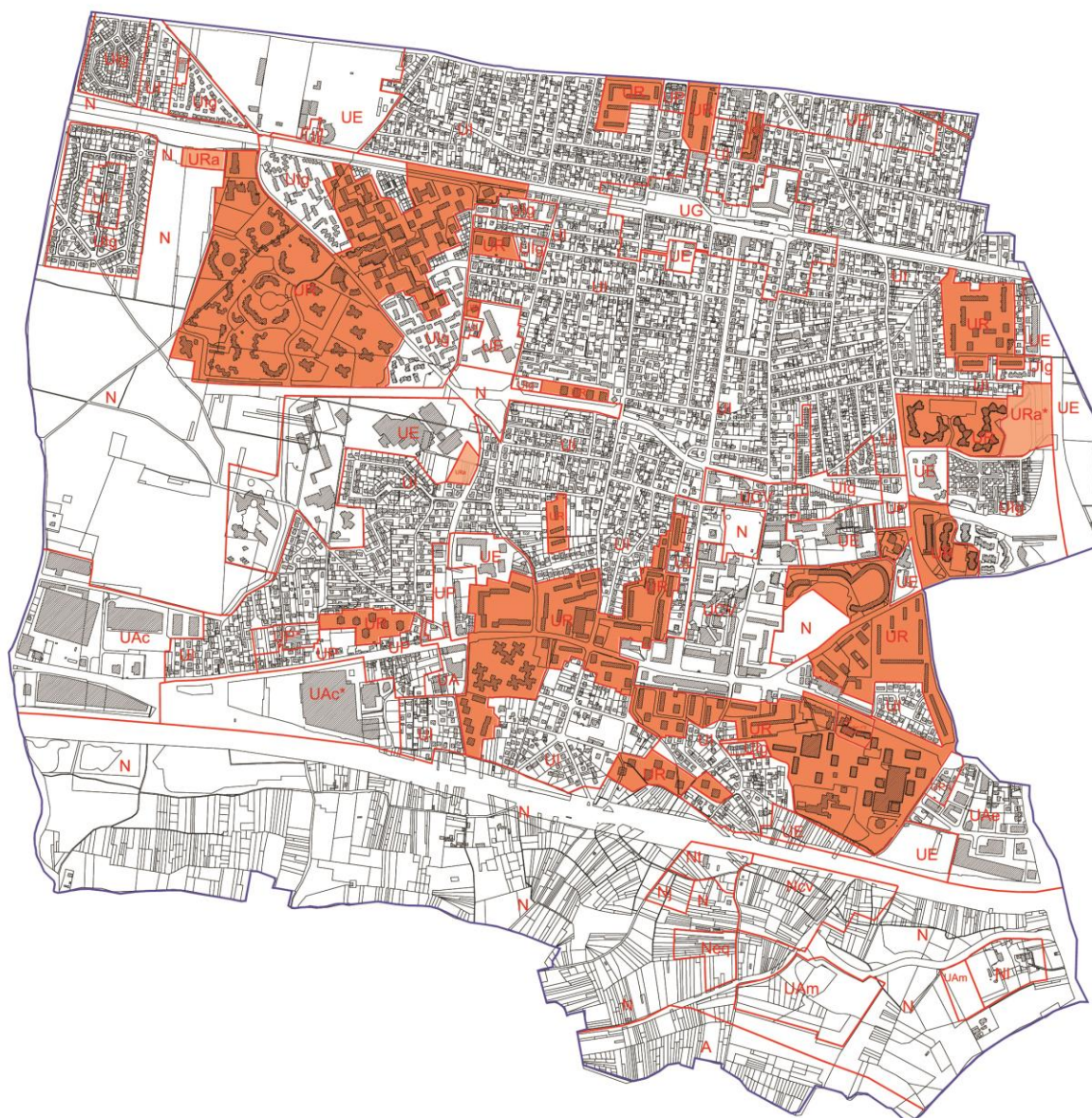
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

Ces zones regroupent les résidences d'habitat collectif. Elles ne connaîtront pas d'évolutions majeures; le règlement traduit cet objectif.

Le sous-secteur URa a pour vocation d'accueillir dans l'avenir, de nouvelles opérations d'habitat collectif.

Le sous-secteur URa* est une zone mixte à vocation de logements et d'équipements collectifs, avec notamment la création d'une crèche et de logements adaptés à l'accueil de personnes âgées.

Le sous-secteur URf correspond à un secteur de projet qui a pour vocation l'accueil d'une opération d'habitat collectif.



ARTICLE UR 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat.
- les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UR 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UR 2.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 5 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UR 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

2-3

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 30, 35 ou 70 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE UR 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

4.3 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est prescrit la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

4-4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UR 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UR 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Dispositions générales

Dans la zone UR, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de **8 mètres**.

Pour les secteurs URa et URa*, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de **4 mètres**.

Pour le secteur URf :

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation délimités sur le document graphique (secteur de plan masse).

6-2 Dispositions particulières

6-2-1 Constructions dont le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée est à usage commerce:

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

6-2-2 Constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UR 6-1 :

Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 8 mètres de l'alignement, les surélévations et extension dans le prolongement des constructions existantes sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-3 Terrains situés à l'angle de 2 voies :

Le retrait minimum de 8 mètres n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, le retrait minimum est fixé à 4 mètres.

6-2-4 Pour le secteur URa* :

Les dispositions figurant au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2-5 Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres de l'alignement au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.

6-3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6-4 Saillies

- Pour les constructions implantées à l'alignement :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,50 mètres au dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 1 mètre. Le débord des saillies et balcons sur le domaine public peut être autorisé dans la limite de 50 cm. Toutefois, si la largeur du trottoir est égale ou supérieure à 2 mètres, ce débord pourra être plus important, dans la limite de 1 mètre.

- Pour les constructions implantées en retrait :
 - Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises à l'intérieur de la marge de retrait à condition qu'elles présentent une profondeur au plus égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

6-5 Fondations et sous-sols

Les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

6-6 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².
- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

ARTICLE UR 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Dispositions générales

Dans la zone UR, la construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

En cas d'extensions ou de surélévations, le retrait existant doit être au minimum conservé.

En cas de démolition-reconstruction, la construction nouvelle doit être implantée avec un retrait identique à celui de la construction initiale.

Pour les secteurs URa et URa*, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

Toutefois ce retrait est obligatoire et porté à **10 mètres** minimum si :

- la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des baies,
- la limite séparative constitue une limite de zone.

Pour le secteur URf :

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation délimités sur le document graphique (secteur de plan masse).

7-3 Disposition particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes (aménagement d'entrée, auvents, locaux, etc.).

Pour le secteur URa* :

Les dispositions figurant au 7-2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies

ARTICLE UR 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Dispositions générales

Dans la zone UR, L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement augmentée de 10% de l'emprise bâtie existante.

Il n'est pas fixé de règles pour les autres catégories de constructions.

Pour les secteurs URa et URa*, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Pour le secteur URf :

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation délimités sur le document graphique (secteur de plan masse).

9-2 Dispositions particulières

Les dispositions figurant à l'article UR 9-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres : les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur, la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres**.

Pour le secteur URf :

La hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique (secteur de plan masse).

10-3 Construction existantes d'une hauteur supérieure

Dans le cas de travaux de réhabilitation d'une construction existante d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement augmentée de 1 mètre.

10-4 Dispositions particulières

10-4-1 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article UR 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

10-4-2 Constructions et installations à vocation commerciale

La hauteur maximale des constructions figurant à l'article 10-2 ci-dessus peut être majorée de 5% lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

10-4-3 Pour le secteur URa* :

Dans la seconde marge de recul de l'autoroute repérée sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UR 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses –volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 20 décembre 2012).

▪ Les façades

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

▪ **Les clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornementés ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs).

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret
- Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage vertical, de lames verticales non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Les clôtures constituées de lames verticales jointives sont autorisées. Les barreaudages ou lames verticales métalliques doivent être peints de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage. Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Les barreaudages ou lames verticales bois doivent être peints (de couleur blanche, noire, bordeaux, grise ou verte), lasurés ou vernis.

Les palissades et les lisses horizontales sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

▪ **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article UR 11-3-1 doivent être respectées.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux ensembles paysagés identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

ARTICLE UR 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de :
 - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
 - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-6 Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

12-2-7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

12-2-8 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UR 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 Obligations de planter

13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation et de parking

Pour la zone UR et les secteurs URa et URa*

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **50 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.

Pour le secteur URf :

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions figurant sur le document graphique (secteur de plan masse).

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètres.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UR 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie, aux commerces, à l'artisanat, à l'habitation, aux bureaux à l'exception des dispositions figurant au N2.
- Les entrepôts.
- les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 5 ou 10 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Sont admises sous conditions:**

- Pour la zone N les installations classées et les équipements à condition qu'ils soient directement liés à une exploitation autorisée de carrières en souterrain
- Pour la zone Ncv les installations et constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif sous réserve quelles soient nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, d'une chaufferie, d'un équipement culturel ainsi qu'à la vocation du cimetière,
- Pour la zone Neq les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du centre équestre.
- Pour la zone Nt les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du centre de tir.
- Pour la zone Nj les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.
- Pour la zone NI les installations et constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif à vocation de commerces et/ou d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles soient en lien avec des activités de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.

2-2 Les constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.123-1-5 7° est interdite.

2-3 Pour la zone N :

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 15, 30, 70 ou 220 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

2-4 Pour la zone NI :

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 70 ou 220 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

2-5 Pour la zone Ncv, Neq :

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 220 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS**4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Disposition générale

Le nu des façades doit être implanté avec un retrait d'au moins **4 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6-3 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².
- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Définitions**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Disposition générale

7-2-1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au dessus de l'égout avec un minimum de 4 mètres.
- Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un minimum de **4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

7-3 Dispositions particulières

Construction existante ne respectant pas la règle définie à l'article N 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article N 7-2, une surélévation dans le prolongement de l'existant peut être réalisée, à la condition de respecter les autres articles du présent règlement.

ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **10 %** de la superficie du terrain.

Pour la zone NI : l'emprise au sol des bâtiments est fixée à **15%** de la superficie du terrain.

Pour la zone Ncv : l'emprise au sol cumulée de toutes les nouvelles constructions est limitée à 2 500 m².

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres**.

10-3 Disposition particulière

Pour le secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à **3 mètres**.

10-4 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant à l'article N 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Etre destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ **Les façades**

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

▪ **Les clôtures sur rue**

En dehors des zones N situées à l'intérieur de l'espace urbain les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Ces clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

▪ **Autres clôtures**

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés.

Les brises vues textiles sont interdits.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article N 11-3-1 doivent être respectées.

11-3 Les dispositions particulières applicables aux constructions identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifique à la construction considérée.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux ensembles paysagés identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'urbanisme

11-4-1 Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées;

11-4-2 Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
-
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de :
 - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
 - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

12-2-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

- 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

12-2-3 Pour les constructions à usage de commerces :

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

Pour les commerces dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

12-2-4 Pour les constructions à usage d'artisanat :

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

12-2-5 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

12-2-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 Stationnement des 2 roues et des 2 roues motorisés

12-3-1 Pour toute construction destinée à l'habitation ou au bureau dont la superficie est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé un local d'au moins : 1,5 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² permettant d'assurer le stationnement des vélos.

12-3-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

12-3-3 Les constructions de toute nature doivent prévoir des aires de stationnement des 2 roues motorisés indépendantes des aires de stationnement réservées aux vélos.

12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
largeur : 2,50 mètres.
6 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres ;
largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 A l'intérieur de la bande de 50 mètres instituée au titre de la protection des lisières

A l'intérieur de la bande de 50 mètres instituée au titre de la protection des lisières, les constructions sont interdites. Des aménagements paysagés doivent être réalisés.

13-3 Dans les secteurs protégés par de l'Espace Boisé Classé, conformément à l'article L.310-1 du Code de l'Urbanisme

- Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- Toute demande de coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable, après avis du Bureau forestier de la DDEA 95.
- Tout projet de construction en lisière du massif boisé d'une superficie supérieure à 100 hectares devra se situer en dehors de la bande inconstructible de 50 m délimitée au plan de zonage.

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Cette zone correspond aux espaces agricoles, dans lesquels les possibilités d'évolutions sont très réduites.



ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci après sont interdites à l'exception des dispositions figurant à l'article A2.

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux et d'industrie et d'entrepôts,
- les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 10 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Sont admises sous conditions:**

- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone.
- Les installations classées et les équipements à condition qu'ils soient directement liés à une exploitation autorisée de carrière.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de la zone.

2-2

- Sur une profondeur, fixée à l'annexe 4.3 du règlement, de 220 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3-1 Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3- 2 Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers à créer ne peut excéder 50 mètres.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

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

4-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

4-2-3 Eaux pluviales :

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

6-1 Disposition générale

Le nu des façades doit être implanté avec un retrait d'au moins **10 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

7-2 Disposition générale

7-2-1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.

7-2-2 Modalités de calcul du retrait :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) avec un minimum de 6 mètres.

7-3 Dispositions particulières

7-3-1 Construction voisine implantée en limite séparative :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

7-3-2 Construction existante ne respectant pas la règle définie à l'article A 7-2 :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative ou avec un retrait moindre à celui imposé à l'article A 7-2, une surélévation dans le prolongement de l'existant peut être réalisée, à la condition de respecter les autres articles du présent règlement.

ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres.

8-2 Dispositions particulières

8-2-1 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8-2-2 La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exception des cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres : les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur, la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10-2 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 **mètres**.

10-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant à l'article A 10-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction.
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

▪ Les façades

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11-1-2 Les éléments techniques :**▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

▪ Les clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement agricole; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Autres clôtures

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**11-2-1 La restauration des bâtiments :**

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article A 11-3-1 doivent être respectées.

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES

ANNEXE 1 DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Abris légers :

Les abris légers de type carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 15 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de ses faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 2 m² pour une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par terrain.

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Clôture :

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction annexe :

Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Catégorie qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (écoles, gymnases, crèches, structures d'accueil et/ou d'hébergement pour les personnes âgées ...) qu'ils soient privés ou publics.

Dévoisement :

Déviations, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Edicules :

Petits locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2m, 1,2m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc. Les bassins non couverts ne constituent pas de l'emprise au sol.

Etablissement Recevant du Public (ERP) :

Défini à l'article R123-2 du Code de la construction et de l'habitation, il désigne les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires), qui sont, eux, protégés par les règles relatives à la santé et sécurité au travail.

Façade d'une construction :

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Hébergement hôtelier :

En application de l'article R123-9 du code de l'urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement.
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc...).

Immeuble de Grandeur Hauteur :

«Tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé par rapport au niveau du sol utilisable par les engins de services de secours :

- à plus de 50 m pour les immeubles d'habitation.
- à plus de 28 m pour les autres immeubles ».

Immeubles assujettis à la réglementation IGH .

La réglementation IGH est applicable aux immeubles :

- à construire ;
- existants en cas de transformation, d'aménagement ou de changement de destination.

Code de l'urbanisme : art. R. 421-47 à R. 421-51, R. 460-7 et R. 480-2

Code de la construction et de l'habitation : art. R. 122-1 à R. 122-29

Instruction technique provisoire du 7 juin 1974

Arrêté du 18 octobre 1977, modifié le 22 octobre 1982 et le 16 juillet 1992

Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives du terrain :

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Retrait :

Distance imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Toitures :

- Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Voie :

Sont considérées comme voies, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Notion de Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

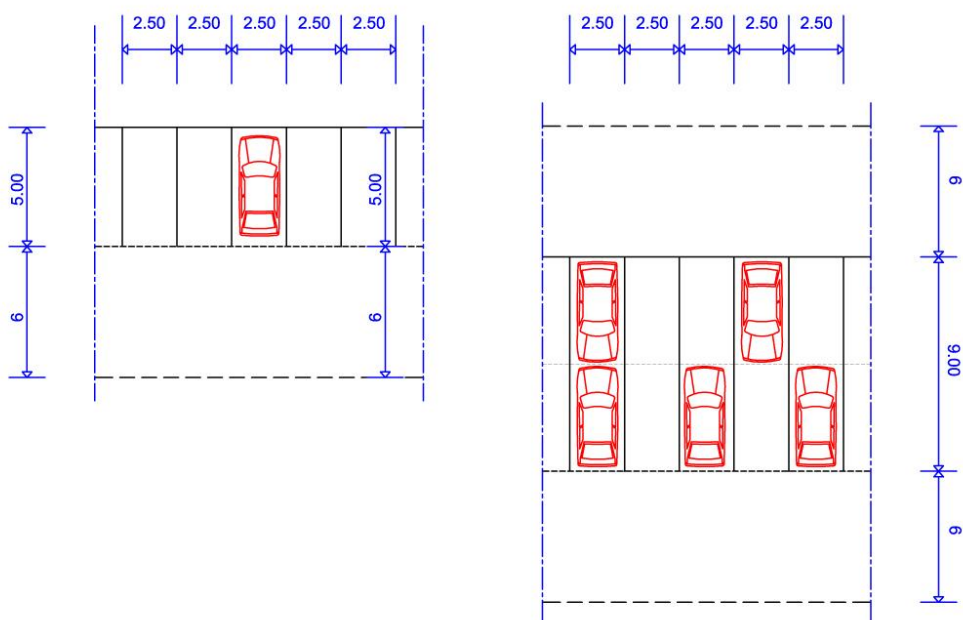
Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

Les ouvertures et les vues particulières devant respecter les règles de retrait minimal :

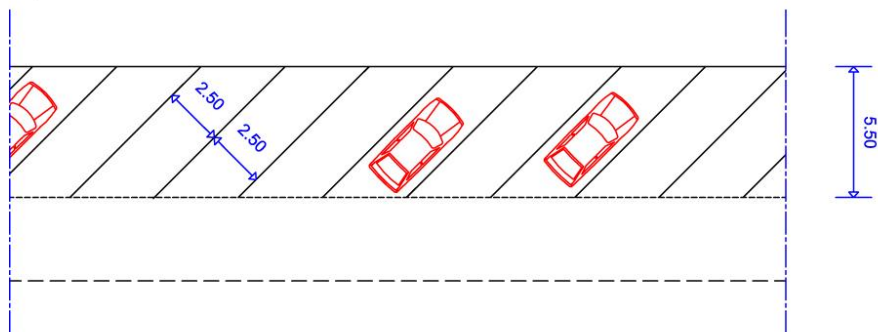
- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.5m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Règles de stationnement

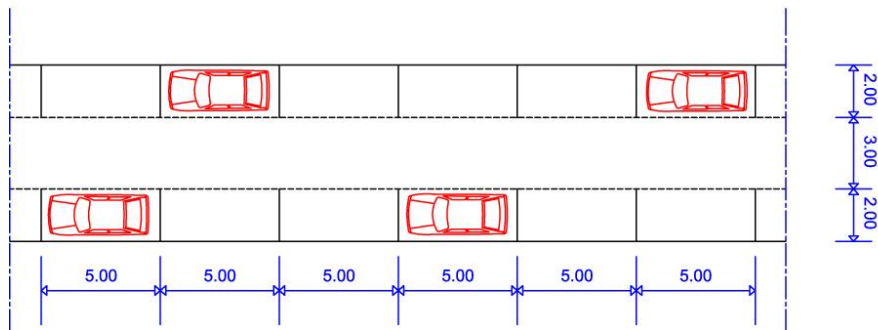
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



ANNEXE 2 RECOMMANDATIONS PAYSAGERES POUR LA ZONE UAm

Ecran végétal : Les écrans composés d'essences de feuillus se développant spontanément sur le coteau, seront plantés densément en limite de la zone ouest sur la totalité du talus et en tête de talus (sur 6 mètres d'épaisseur) ; pour la zone sud, une bande de 10 mètres d'épaisseur soulignera le bord de la déviation de RD 122 et la limite ouest de la zone sud sera également plantée par un écran.

Bandes arbustives : Ces bandes constitueront les limites des lots des différentes zones ouest et sud. D'une épaisseur globale de 2 mètres (1 mètre d'épaisseur de part et d'autre de la limite de propriété), elles seront composées de végétaux à fleurs et persistants ou semi persistants.

La lisière : Espace de transition entre le Bois des Monfrais et la zone d'activités, la lisière comprendra les parkings des différents lots mis en œuvre sur un sol de type stabilisé ou en evergreen ou tout autre système perméable. Les plantations d'arbres en cépées (arbres à port naturel composés de plusieurs troncs à la base) font écho au boisement existant. Les fosses de plantation inscrites dans le parking sont également plantées d'arbustes persistants du même ordre que les essences présentes dans les bandes arbustives générant des »poches de stationnement » de 5 places maximum

Plantations d'alignement : Elles seront présentes sur l'ensemble du réseau viaire des deux secteurs. Constituées d'un feuillu proche de la végétation spontanée, le *Quercus palustris* appelé communément le Chêne des Marais, ces plantations créeront de par l'ensemble de leur masse un nouvel horizon à l'intérieur de la zone d'activités.

ANNEXE 3 ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Le document graphique ci-joint identifie les zones de sensibilité archéologique présentes sur le territoire communal. Ces zones sont listées ci-dessous et repérées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sur le document graphique.

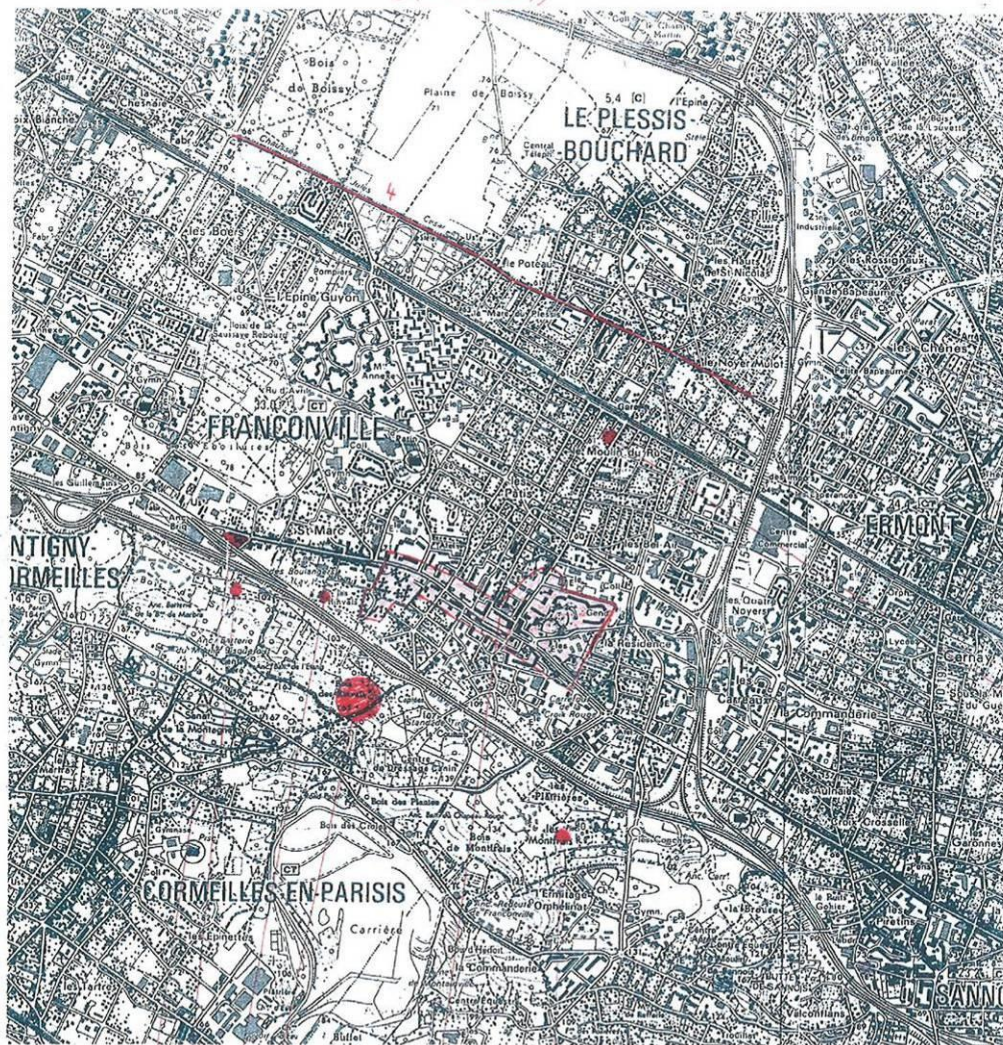
- 1- Maladrerie Saint-Ladre et Chapelle Saint-Marc
- 2- Bois des RInvals et la Chaslée
- 3- Moulin du Ru
- 4- Chaussée Jules César
- 5- Fontaine des Boulangers
- 6- Fontaine Saint-Marc
- 7- Les Montfrais
- 8- Le Village

CARTE I.G.N. 1/25 000°

Feuille : 253 07
Année : 1981

Commune : Franconville
I.N.S.E.E. : 95 3 11 254

*D.R.A.C. Il. de France
Niveau archéologique
Zone de sensibilité archéologique pour le P.L.U.
(Annex 2009)*



1 6 5 2 8 7 3

ANNEXE 4 PROTECTION, RISQUES, NUISANCES

4.1 Les risques de mouvements de terrain

✓ Dissolution naturelle du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol ci-joint matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans les secteurs identifiés, il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

carte contrainte du sol et du sous-sol A3 plié

4.2- Les risques de tassement

✓ Les terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, toute construction doit être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

✓ Terrains compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains compressibles. Dans ces secteurs, il conviendrait de s'orienter vers une utilisation du sol compatible avec le caractère compressible des terrains. Dans le cas où l'équipement, voire l'urbanisation de ces secteurs serait envisagée, une étude de sol préalable devrait être préconisée. Les permis de construire pourront être soumis à l'avis de l'inspection général des carrières.

4.3 Les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses

Les règles d'occupation des sols fixés aux articles 1 et 2 des zones UA, UCV, UE, UI, UIg, UL, UP, UR, N et A doivent être regardées au cas par cas en fonction du tracé et des caractéristiques de la canalisation considérée.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz

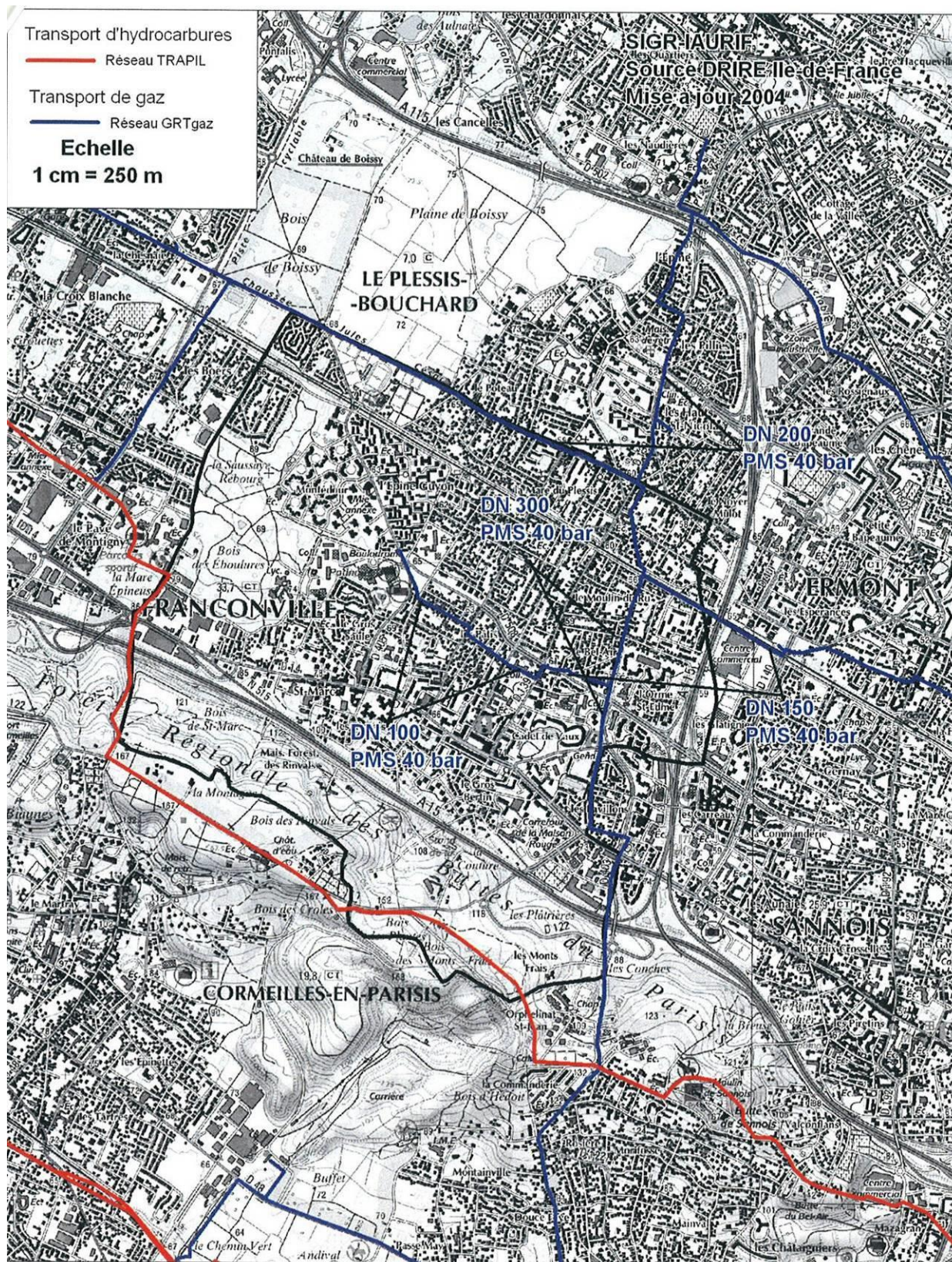
Caractéristiques des canalisations	Zones permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH, d'INB et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et INB	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH, d'INB et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent
PMS 40 et DN 300	5 m	70 m
PMS 40 et DN 200	5 m	35 m
PMS 40 et DN 150	5 m	30 m
PMS 40 et DN 100	5 m	15 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL

Caractéristiques des canalisations	Zones permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH, d'INB et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et INB	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH, d'INB et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent
20"	10 m	220 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.



**CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORT
 DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION
 Commune de FRANCONVILLE (95)**