



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SARCELLES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Règlement

*PLU révisé le 04 mars 2020
PLU rectifié le 10 mars 2021
PLU modifié le 15 mars 2022
PLU modifié le XX 2023*



DOCUMENT PROVISOIRE



TABLE DES MATIÈRES

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	9
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols	9
Article 3 - Division du territoire en zones	9
Article 4 : Adaptations mineures	10
Article 5 : Vestiges archéologiques	10
Article 6 : Reconstruction après sinistre ou démolitions de moins de 10 ans	10
Article 7 : Risques naturels, technologiques, nuisances	11
Article 8 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire	12
Article 9 : Division de logement	12
Article 10 : Travaux sur immeubles non conformes aux règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme	12
Article 11 : Réseau de chaleur urbain	12
Article 12 : Réhabilitation et réaménagement en zone C du PEB.....	12
Article 13 : Zones humides.....	13
Article 14 : Dispositions particulières pour les lignes de transport d'électricité «HTB»	13
Article 15 : Constructions dans la bande de 100 m de part et d'autre des lignes «HTB»	13
Article 16 : Documents supra-communaux	13
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
ZONE UA	14
Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	15
Article UA 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	15
Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	15
Article UA 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....	16
Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS	17
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions.....	17
Article UA 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	17
Article UA 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	17
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	19
Article UA 7 : Emprise au sol des constructions.....	19
Article UA 8 : Hauteur des constructions	20
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
Article UA 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures	21
Article UA 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	22
Article UA 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	23
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction	24
Article UA 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	24
Article UA 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger	25
Article UA 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales	25
Sous-section 2.4. : Stationnement	27
Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement	27
Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	29

Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques	29
Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	29

ZONE UC 31

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 32

Article UC 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits	32
Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	32
Article UC 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle	33

Section 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS 34

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions	34
Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.....	34
Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites	34
Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété.....	35
Article UC-7 : Emprise au sol des constructions	36
Article UC-8 : Hauteur des constructions	36
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures.....	38
Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié.....	40
Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	40
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction	41
Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	41
Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger	42
Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales	42
Sous-section 2.4. : Stationnement	44
Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement	44

Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 46

Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains pa les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques	46
Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	46

ZONE UG 48

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 49

Article UG 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits	49
Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	49
Article UG 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle	49

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS 50

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions	50
Article UG-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	50
Article UG-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites	50
Article UG-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	52
Article UG-7 : Emprise au sol des constructions	53

Article UG-8 : Hauteur des constructions	53
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures.....	55
Article UG-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	57
Article UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.....	57
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction	58
Article UG-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	58
Article UG-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger	59
Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales	59
Sous-section 2.4. : Stationnement	61
Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement.....	61
Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	64
Article UG-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques	64
Article UG-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	64
ZONE UI.....	66
Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	67
Article UI 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits	67
Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	67
Article UI 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....	67
Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS	68
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions	68
Article UI-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	68
Article UI-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites	68
Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	69
Article UI-7 : Emprise au sol des constructions.....	70
Article UI-8 : Hauteur des constructions.....	70
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures	71
Article UI-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	72
Article UI-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.....	72
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction	73
Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	73
Article UI-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger	73
Article UI-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales	74
Article UI-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement.....	75
Section 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	77
Article UI-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques	77

Article UI-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux78

ZONE A..... 79

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....80

Article A 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits80
 Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières80
Article A 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle
 79

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS81

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions81
 Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.....81
 Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites81
 Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété.....81
 Article A-7 : Emprise au sol des constructions81
 Article A-8 : Hauteur des constructions81
 Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère83
 Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures83
 Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié.....83
 ARTICLE A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions83
 Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction84
 Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs84
 Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger
 83
 Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales84
 Sous-section 2.4. : Stationnement84
 Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement84

Section 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....85

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques
 84
 Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux85

ZONE N..... 86

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....87

Article N 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits87
 Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières87
 Article N 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....87

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS88

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions88
 Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies88
 Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites88
 Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété88
 Article N-7 : Emprise au sol des constructions88
 Article N-8 : Hauteur des constructions88

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures	89
Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	89
Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.....	89
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction	90
Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	90
Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger	89
Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales	90
Sous-section 2.4. : Stationnement	90
Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement.....	90
Section 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	91
Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques	91
Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	91
ZONE AU	92
Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	93
Article AU 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits	93
.....Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	92
Article AU 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....	93
Section 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS	94
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions	94
Article AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	94
Article AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites	94
Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	94
Article AU-7 : Emprise au sol des constructions.....	94
Article AU-8 : Hauteur des constructions	94
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
Article AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures	94
Article AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	95
ARTICLE AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	95
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction	95
Article AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs	95
Article AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger	94
Article AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales	95
Sous-section 2.4. : Stationnement	95
Article AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement.....	95
Section 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	96
Article AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies pu-	

bliques	96
Article AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	96

ANNEXES : 97

ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	97
ANNEXE 2 : LISTES NON EXHAUSTIVES D'ESSENCES D'ARBRES.....	105
POUR PLANTATION EN PLEINE TERRE	105

Titre 1 : Dispositions générales

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le présent PLU relève des dispositions des articles L151-2 à L 151-3 du code de l'urbanisme tels qu'en vigueur au 31 décembre 2015. Ce règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sarcelles.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme, hors constructions, aménagements, installations et travaux en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés visés au code de l'urbanisme..

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

RAPPELS

Conformément à la délibération du conseil municipal n° 2007-203 du 22/11/07, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Conformément à la délibération du conseil municipal n°2007-203 du 22/11/17, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Conformément à la délibération du conseil municipal n° 2017-115, du 30 juin 2017, les divisions de logements sont soumises au permis de diviser.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2008, modifié les 30 mars 2009, 7 juin 2010, 13 octobre 2010, 11 octobre 2012, 29 septembre 2014 et 8 octobre 2015.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, la protection du patrimoine, etc...

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

3.1 Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'ad-

mettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

Zone UA : Le Village

Zone UC : Zone résidentielle principalement composée d'habitat collectif

Zone UG : Zone à vocation principale d'habitat individuel

Zone UI : Zone à vocation principale d'activités

3.2 Les zones naturelles, dites zone N

Les dispositions du Titre III du présent règlement s'appliquent à la zone N.

3.3 Les zones agricoles, dites zone A

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A.

3.4 Les zones à urbaniser, dites zones AU

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent aux zones AU.

3.5 Les espaces boisés classés et les emplacements réservés

Le plan indique par ailleurs :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Les zones de non aedificandi, désignant une zone non constructible.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions des articles 1 et 2, ainsi que les servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf si la loi le prévoit.

Les dispositions des articles 3 à 17 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Vestiges archéologiques

Sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (Code du Patrimoine) en procédant à une déclaration en mairie et au service régional de l'archéologie.

Article 6 : Reconstruction après sinistre ou démolitions de moins de 10 ans

L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments légalement édifiés pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme peut être autorisés, après sinistre avec une surface de plancher au plus égale à la surface de plancher existante, et avec la même destination, ce afin :

- soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,
- soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
- soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
- soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses, ...).

Cette reconstruction doit être effectuée dans le respect du cahier des prescriptions architectu-

rales et paysagères.

Au titre du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans tous les cas, une demande de permis de construire devra être déposée en mairie.

Article 7 : Risques naturels, technologiques, nuisances

7.1 Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux

La commune est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

7.2 Risques d'inondation

La commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies (orages, violents) avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales (voir ci-contre). Le PPRI du Petit Rosne est en cours d'élaboration.

Plusieurs degrés d'aléas ont cependant été identifiés et devront être appréhendés, notamment dans les zones constructibles soumis à un aléa fort.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte le risque d'inondation pluviale.

7.3 Carrières souterraines

La commune de Sarcelles est concernée par plusieurs carrières souterraines abandonnées. Des périmètres de risques liés à ces carrières souterraines ont été mis en place, et valent servitude d'utilité publique relative à la salubrité et à la sécurité publique.

Il est ainsi rappelé que «A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.»

7.4 Nuisances acoustiques

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication et voies ferrées sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestre (ITT) et ferrées.

Cette nuisance impose des niveaux d'isolation acoustique aux constructions édifiées. Dans les secteurs définis de part et d'autres des ITT, les constructions autorisées sont soumises à des mesures d'isolation spécifiques conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des ITT.

De plus, la commune de Sarcelles est soumise aux nuisances de l'aéroport de Paris Charles De Gaulle. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées. La Loi ALUR, par le biais des Contrats de Développement Territoriaux, permet d'y déroger (cf annexes et schémas d'isolation acoustique).

Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'isolation acoustique des bâtiments autres que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conformes à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003.

En zone de PGS et dans les secteurs affectés par le bruit qu'identifient les cartes de dépassement de seuil (carte de type C) des CBS, les bâtiments existants doivent être rénovés conformément à l'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants.

7.5 Gypse

Le territoire communal comprend des secteurs gypsifères, provoquant une instabilité des ter-

rains et des risques d'affaissement et d'effondrement. Pour tout nouveau projet d'aménagement :

- pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement.

7.6 Zones alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes de sol et sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Article 8 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

Article 9 : Division de logement

L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLU, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable. La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à 25 m² de surface de plancher.

Tout logement neuf doit respecter une superficie minimale de 25 m² de surface de plancher.

Article 10 : Travaux sur immeubles non conformes aux règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme

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

Article 11 : Réseau de chaleur urbain

Pour toute nouvelle construction implantée sur un terrain desservie par un réseau de chaleur, le raccordement est obligatoire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, sauf en cas d'impossibilité technique ou financière démontrée. Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie de l'assiette des projets suffisante pour la création des édifices techniques associés (sous-station).

Article 12 : Réhabilitation et réaménagement en zone C du PEB

Les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain en zone C délimitées dans le Contrat de développement territorial « Val de France Gonesse Bonneuil », en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, sont autorisés sous conditions de prendre en compte les mesures prévues par l'avenant du CDT permettant

de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien.

Les règles du présent règlement ne s'imposent pas et peuvent faire l'objet d'une adaptation sous réserve que celle-ci soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien.

Article 13 : Zones humides

Les projets situés dans une enveloppe de probabilité de zones humides moyenne et forte doivent prévoir au préalable un inventaire afin de vérifier le caractère humide des parcelles concernées.

Article 14 : Dispositions particulières pour les lignes de transport d'électricité «HTB»

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité «HTB» (>50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité «HTB» sont admis, avec une possibilité de modification ou surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux envisagés sur les Emplacements Réservés devront prendre en compte de la présence des ouvrages électriques.

Article 15 : Constructions dans la bande de 100 m de part et d'autre des lignes «HTB»

Sur le plan de zonage figure le tracé d'une bande de 100 m de part et d'autre des lignes de haute tension. Dans cette emprise toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire du réseau RTE.

Article 16 : Documents supra-communaux

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) approuvé en 2014 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE);
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille Mer (SAGE);
- Les Plans d'Exposition aux Bruits des aéroports Roissy Charles de Gaulle et du Bourget;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le SCOT de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019;
- Le PLHi de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France adopté le 19/12/2019;
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 entré en vigueur le 8 avril 2022.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UA correspond au quartier du Village, zone centrale et mixte en termes de formes urbaines et de fonctions.

Un sous-secteur UAb est identifié sur un périmètre restreint correspondant au centre-bourg historique.

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UA 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- 1.1 Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances, ainsi que ceux nécessaires aux Projet d'Intérêt Général ou reconnu d'Utilité Publique.
- 1.5 Les remblais, drainages, ennoiements et exhaussements susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités des zones humides.
- 1.6 Le stationnement de caravanes isolées
- 1.7 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.8 Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.9 L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10 Les antennes de téléphonie mobile.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2.2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.3 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2.5 Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière. Les zones exposées aux risques liés au secteur alluvionnaire, compressible et débordement du Petit Rosne sont indiquées dans le plan des contraintes du sol et sous-sol, annexe 17 du présent PLU. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que la stabilité de ces constructions et des installations autorisées soient assurée. Les secteurs concernés

sont indiqués dans les annexes.

2.6 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2.7 Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère

Article UA 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire de sauvegarde commerciale » repéré sur le plan de zonage ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1 Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2 Règle

Dans la zone à l'exclusion du secteur UAb, toute construction nouvelle doit être au moins partiellement implantée à l'alignement.

Les constructions pourront cependant s'édifier partiellement en retrait si la continuité du bâti est assurée par une clôture de qualité telle que définie à l'article 9.

Dans le secteur UAb toute construction doit être implantée à l'alignement.

4.3 Dispositions particulières

4.3.1 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

4.3.2 Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait.

Article UA 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1 Règle :

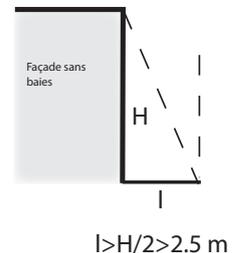
La règle d'implantation est différente selon que les constructions ou partie de construction se situent ou non à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 25 m de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement.

Dans la bande de constructibilité de 25 m de profondeur :

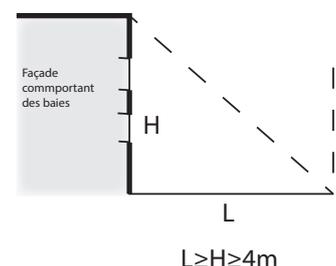
Les constructions doivent être édifiées sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives.

En cas de retrait sur une des limites :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m. ($L \geq H \geq 4m$)



Cette largeur (L) peut être réduite à moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. ($L \geq H/2 < 2,5m$)



Au-delà de la bande de constructibilité de 25 m de profondeur :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, à condition que le mur érigé au droit de cette limite n'excède pas 3,50 mètres de hauteur et que ce mur ne constitue pas le point bas d'une toiture en pente.

Lorsque les constructions ont une hauteur supérieure les marges d'isolement définies ci-dessus s'appliquent.

5.2 Dispositions particulières :

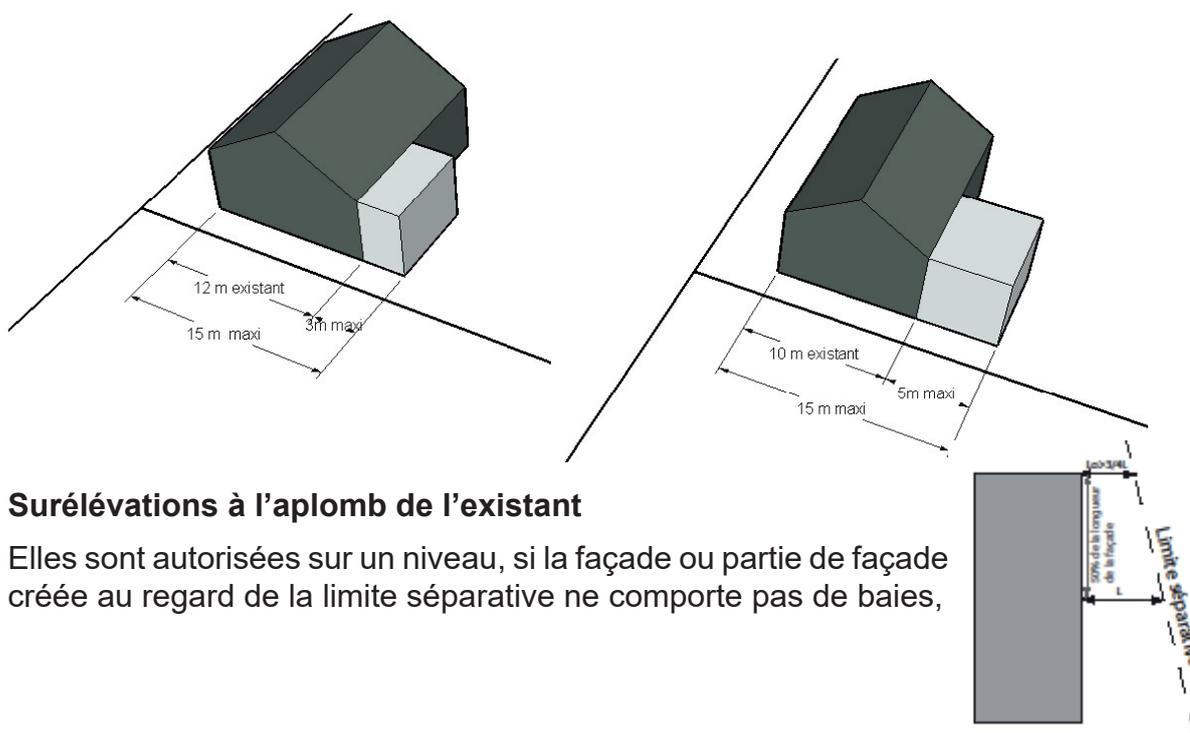
5.2.1 Les constructions, peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci : hauteur, formes, volumes, sans dépasser les héberges.

5.2.2 Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

5.2.3 Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

Extension des constructions existantes non conformes

Lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions précédentes, ne peut excéder 15 mètres



Surélévations à l'aplomb de l'existant

Elles sont autorisées sur un niveau, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

Pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative

Au moins 50 % de la longueur de façade peut être implantée avec une distance "Lo" de tout point des éléments de façade au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance "L" ($Lo \geq 3/4L$) avec un retrait minimum de 2,50 mètres.

5.3 Cours communes

5.3.1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies du code de l'urbanisme.

5.3.2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UA 6 (Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

5.3.3 Les cours communes ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 mètre de haut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètre.

5.3.4 Le projet d'acte de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

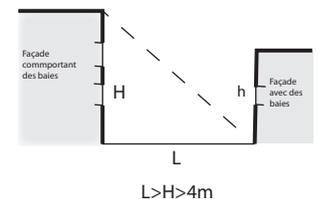
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

Deux bâtiments sont réputés non contigus s'ils présentent des constructions en superstructure qui ne sont pas reliés par des volumes fermés.

La distance minimale entre deux bâtiments est différente selon que les constructions comportent des baies en vis-à-vis ou non.

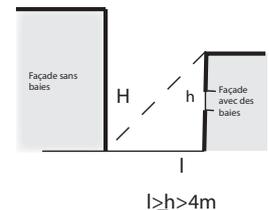
6.1 Deux constructions comportant des baies

Distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, ($L \geq H + 4m$)



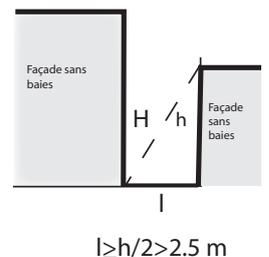
6.2 Construction la plus basse comportant des baies

Distance égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher des étages ou 2,60 m au-dessus du plancher du rez de chaussée. ($l > h + 4m$)



6.3 Constructions sans baies

Distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. ($l \geq h/2 + 2,5m$)



6.4 Elements pris en compte

Ne sont comptés dans le calcul du retrait que les ouvrages en superstructure. Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Article UA 7 : Emprise au sol des constructions

7.1 En zone UA, à l'exclusion du secteur UAb

L'emprise au sol est limitée à 70%.

7.2 Dans le sous-secteur UAb

Aucune prescription sur le secteur UAb

7.3 Dispositions particulières liées aux équipements publics

Les équipements publics pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

Article UA 8 : Hauteur des constructions

8.1 Règle

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

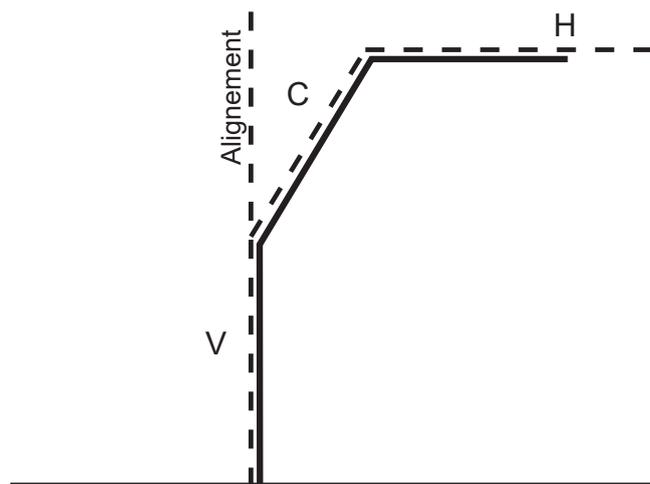
Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article UA4, composé de trois éléments :

- un plafond (H) à 15 mètres
- un segment vertical (V) de 12 mètres,
- un segment oblique (C) à 60° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 En cas de rez-de-chaussée destiné à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif,

- Le plafond (H) est fixé à 16 mètres
- Le segment vertical (V) est de 13 mètres,
- un segment oblique (C) à 60° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.



8.2.2 Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

Saillies sur plan de toiture :

Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du types : chien-assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule ... Les panneaux solaires qui sont parallèles au plan de toiture ne constituent pas des saillies.

8.2.3 Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales intégré en annexes du PLU.

9.1 Dispositions générales

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

9.2 Toitures

9.2.1 Forme et couverture

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant

9.2.2 Traitement de la couverture.

Les couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

9.3 Façades

9.3.1 Aspect

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

9.3.2 Matériaux

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

9.3.3 Eléments techniques

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour

améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

9.4 Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2.00 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

9.4.1 En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins.

Des passages de 8 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

9.4.2 A l'alignement, les clôtures doivent avoir une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres et ne doivent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur. Elles pourront éventuellement être doublées d'un festonnage sur la partie ajourée ou d'une haie vive

9.4.3 Enseignes

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade, sans pouvoir dépasser la limite supérieure du mur.

Article UA 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

L'OAP Village identifie des constructions dites « bâtiments remarquables » que le PLU protège en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation ou de l'histoire de la ville.

10.1 Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

10.2 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment. Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales intégré en annexes du PLU.

10.3 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les

baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

10.4 Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Article UA 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les économies d'eau et sa réutilisation sont préconisées.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UA 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

12.1 Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Une liste des essences conseillées est annexée au document. Certaines essences végétales sont cependant à proscrire ou éviter lors de la réalisation de projets paysager car elles peuvent provoquer des réactions allergiques ou être envahissantes. Ces essences sont détaillées en annexe.

12.2 Obligations de végétalisation

12.2.1 Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² de pleine terre. Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre entier le plus proche. Par exemple, dans la zone UA, pour 151 m² d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

Surfaces végétalisées

Dans l'ensemble de la zone UA doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 10% de la superficie de l'unité foncière, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.

12.2.2 Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les

surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

12.2.3 Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UA 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1 Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

13.2 Petit Rosne

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de 15 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Article UA 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

14.1 Quantitativement :

14.1.1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables, les aires de stationnement extérieures doivent également être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Les eaux pluviales pourront être collectées, conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

14.1.2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH ou la DEA 93, selon les secteurs de la commune, demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH et la DEA 93 pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

14.1.3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant

à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

14.2 Qualitativement :

14.2.1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

14.2.2 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.

soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve et extension, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

15.2 Mode de calcul

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Les places commandées ne peuvent être que doubles.

Destination de la construction	Véhicules individuels motorisés	Deux roues non motorisés	Livraisons et autocars
Logement	1 place par logement à moins de 500m d'un TC structurant. Au-delà, 1 place par tranche de 50m ² de plancher, avec au minimum 1 place par logement	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas, avec un minimum de 3 m ² pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	0,5 place par logement à moins de 500m d'un TC structurant. 1 place par logement au-delà.		
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de service à vocation sociale, hébergements d'urgence (ex : accueil de femmes vulnérables)	Etudiants ou travailleurs : 1 place pour 4 chambres Personnes âgées ou handicapées : 1 place pour 5 chambres	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 60m ² de SdP à moins de 500 m d'un TC structurant. 1 place pour 50 m ² de SdP au-delà	1,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Artisanat	30 % de la SdP à moins de 400 m d'une gare, ou d'un arrêt de tramway ou bus 40 % à plus de 400 m d'une gare, ou d'un arrêt de tramway ou bus	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP
Commerce (de plus de 100m ²) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	Moins de 200 m ² : 25% de la SdP* De 200 m ² à 2000 m ² : 40% de la SdP* 100 % de la SdP* pour les commerces de réparation Plus de 2000 m ² : 60% de la SdP*	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cabinets médicaux	Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher: 1 place/ 100 m ² de surface de plancher		
Entrepôt	15% de la SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Équipement public + équipement collectifs privés		A minima 1,5 m ² pour 10 employés.	
Etablissement scolaire	Primaire et maternel : 1 place/classe et par emploi administratif Secondaire : 1 place/20 élèves Supérieur : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel)	1,5 m ² pour 8 à 12 élèves	
Équipements sociaux ou relevant du secteur de la santé	1 place pour 3 lits, ou par tranche de 35m ² de SdP	1% de la SdP	
Équipements sportifs situés hors plaine des sports et équipements culturels :	Équipements sportifs situés hors plaine des sports : 1 place/tranche de 30 m² SdP dédiés à un usage sportif Équipements culturels : 1 place/tranche de 30 m² SdP	1 % de la SdP avec Un minimum de 10m ²	
Équipements sportifs situés dans la plaine des sports, sur les parcelles suivantes ou celles issues de leur division : AW : 78, 80, 83, 90, 169, 170, 171, 172 BE : 307, 312, 491, 492, 496, 497, 498, 757, 758, 760.	Des places devront être prévues pour répondre aux besoins des usagers en fonction de la nature des activités	1 % de la SdP avec Un minimum de 10m²	
salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10m ² de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m ²	

15.3 Obligations en matière d'énergie pour le stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement en aérien d'une superficie supérieure à 500 m² devront être équipées d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de la surface du parking.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants, lorsqu'il est démontré :

- un faible ensoleillement de l'aire de stationnement ;
- une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation.

15.4 Deux roues non motorisés :

Pour les deux roues, on retient une surface de 1,5m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

15.5 Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

La pente maximale d'une rampe circulée ne peut excéder à 18%.

15.6 Véhicules électriques ou hybrides

- Pour les bâtiments groupant plus de deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

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

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

Tout accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

16.2 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2 Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau .

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant

leur rejet dans le réseau.

17.3 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sont également autorisés.

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

17.4 Déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ZONE UC

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UC correspond au tissu résidentiel principalement composé d'habitat collectif. Il comprend 2 sous-secteurs :

- *UCc qui correspond au secteur du Cèdre Bleu*
- *UCI qui correspond au périmètre au sein des Lochères où est repérée une architecture contemporaine remarquable. Il fait l'objet de dispositions particulières dans l'article 5.2.*

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UC 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- 1.1 Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances, ainsi que ceux nécessaires aux Projet d'Intérêt Général ou reconnu d'Utilité Publique.
- 1.5 Le stationnement de caravanes isolées
- 1.6 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.7 Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2.2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.3 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2.5 Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière. Les zones exposées aux risques liés au secteur alluvionnaire, compressible et débordement du Petit Rosne sont indiquées dans le plan des contraintes du sol et sous-sol, annexe 17 du présent PLU. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que la stabilité de ces constructions et des installations autorisées soient assurée. Les secteurs concernés sont indiqués dans les annexes.
- 2.6 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus

pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2.7 Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère

Article UC 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Section 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1 Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2 Règle

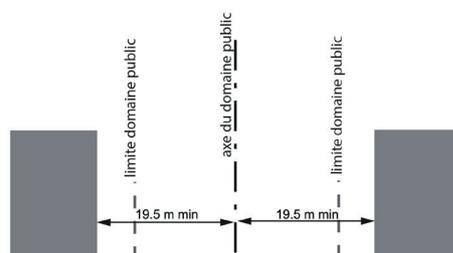
Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué dans les documents graphiques.

Sur la zone UC les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en limite d'emprise des voies privées.

4.3 Dispositions particulières

Sur le boulevard Jean-Baptiste Carpeaux de part et d'autre de l'axe de la voirie, les constructions devront respecter les marges de recul de manière à préserver une largeur de façade à façade de 39 mètres.

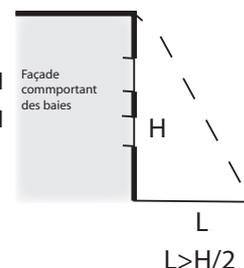
Sur le secteur UCc, un retrait de 20 mètres est imposé le long de la voie ferrée.



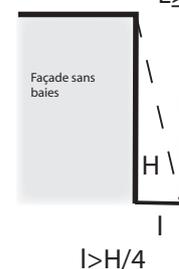
Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites

5.1 Règle sur la zone à l'exclusion du secteur UCc

La distance (L) entre la limite séparative et la construction édifiée est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau naturel du terrain au droit des limites séparatives ($L \geq H/2$)



Cette largeur (l) peut être réduite de moitié (H/4) pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher des étages.



5.2 En sous-secteur UCc et UCI :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative.

5.3 Cours communes

5.3.1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies du code de l'urbanisme.

5.3.2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UC 6 (Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

5.3.3 Les cours communes ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 mètre de haut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètre.

5.3.4 Le projet d'acte de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire.

5.4 Cas particuliers

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure, à la collecte des déchets (poste de transformation, station de relevage des eaux, pylône, local de déchets, etc.) et aux équipements publics.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 Règle

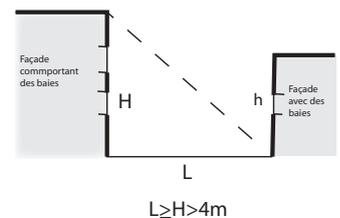
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

Deux bâtiments sont réputés non contigus s'ils présentent des constructions en superstructure qui ne sont pas reliés par des volumes fermés **ou des circulations ou des liens physiques fonctionnels**.

La distance minimale entre deux bâtiments est différente selon que les constructions comportent des baies en vis-à-vis ou non.

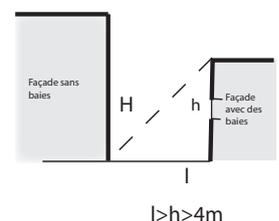
6.1.1 Deux constructions comportant des baies

Distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H > 4m$)



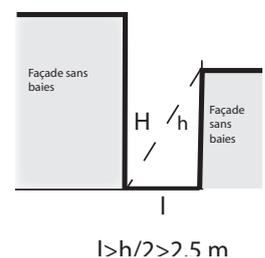
6.1.2 Construction la plus basse comportant des baies

Distance égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. ($l > h > 4m$)



6.1.3 Constructions sans baies

Distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. ($l > h/2 > 2,50m$)



6.1.4 Eléments pris en compte

Ne sont comptés dans le calcul du retrait que les ouvrages en superstructure. Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, **les balcons, les terrasses et les loggias** ne sont pas pris en compte.

~~En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.~~

6.2 En sous-secteur UCc :

6.2.1 Construction avec toiture en pente inférieure à 45°

En cas de construction avec toiture en pente inférieure à 45°, la hauteur déterminant la distance $L \geq H > 4m$, est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et l'égout. Les installations techniques ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire sont exclues du calcul de cette hauteur.

6.2.2 Construction à usage d'activités, de commerces, de bureaux ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

6.2.2.1 Les deux bâtiments comportent sur leur emprise en vis-à-vis un usage d'activités, de commerces, de bureaux ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Si les deux bâtiments comportent sur leur emprise en vis-à-vis un usage d'activités, de commerces, de bureaux ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics et ce sur l'ensemble de leurs niveaux, alors la distance minimale entre les deux bâtiments est égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 4 mètres »

6.2.2.2 Vis-à-vis d'un bâtiment à usage d'activités, de commerces, de bureaux ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics avec un bâtiment à usage de logements

Si l'un des deux bâtiments comporte sur son emprise en vis-à-vis un usage de logements avec au moins une baie principale, alors la distance minimale entre les deux bâtiments est égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

Si l'un des deux bâtiments comporte sur son emprise en vis-à-vis un usage de logements avec soit :

- uniquement des baies secondaires dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher,
- uniquement des baies à vitrage opalescents,

alors la distance minimale entre les deux bâtiments est égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 4 mètres.

Article UC-7 : Emprise au sol des constructions

7.1 Règles

L'emprise au sol est limitée à 70%. Cependant l'emprise au sol n'est pas limitée sur les parcelles cadastrées UK 1445, 1446, 1447 et 1448 ou issues de division des ces parcelles.

7.2 Dispositions particulières liées aux équipements publics

Les constructions intégralement destinées à un équipement public pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

Article UC-8 : Hauteur des constructions

8.1 Règles

La hauteur **maximale totale** des constructions ne peut excéder 25 mètres. Cependant le long du Chemin des Mureaux et du chemin des poiriers, la hauteur plafond est limitée à 19 mètres.

En sous secteur UCc, la hauteur ne peut excéder ~~12 mètres~~ **19 mètres**.

8.2 Dispositions particulières pour les équipements de transport d'énergie

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de transport d'énergie dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour les constructions existantes

Pour les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur l'architecture d'origine du bâtiment et les éléments de décor (chaînage, corniche, encadrement, bandeaux, soubassement...).

Pour les extensions et les constructions neuves

9.1 Toitures

9.1.1 Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

9.1.2 Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées, sur au moins 80% de leur surface, sauf impossibilité technique pour les équipements publics (exemples : bâtiments modulaires ou matériaux pré-fabriqués).

9.1.3 Traitement de la couverture

Les couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

9.2 Façades

9.2.1 Aspect

Les matériaux de qualité et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (volets, encadrement, corniche,...), à l'exclusion des équipements publics qui peuvent avoir une signature architecturale différente.

Les façades devront recevoir une finition soignée et de qualité.

La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades. Aucun mur aveugle en retrait des limites séparatives ne présentera un linéaire de plus de 15 mètres, sans un traitement en volume ou en matériau le découpant et l'animant.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de

propriété.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés en toiture..

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

9.2.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux à faible empreinte écologique et les matériaux renouvelables seront privilégiés.

9.2.3 Intégration des équipements techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public. Ils ne peuvent surplomber le domaine public.
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

9.2.4 Clôtures

En limite du domaine public :

~~Les clôtures doivent être constituées : d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,6 mètre, d'une grille qualitative ajourée.~~

Dans le cas de mise en œuvre de clôtures sur le projet, celles-ci doivent être constituées : d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, d'une grille qualitative ajourée.

La hauteur totale de clôture comprise entre 1,80 et 2,2 mètres.

Elles peuvent être complétées d'une haie vive. Les clôtures sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

En limite séparative :

La hauteur de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 2,20 mètres. Des passages de 8 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage. **Dispositions particulières**

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités)

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

9.2.5 Enseignes

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Les devantures commerciales et les enseignes seront conformes au Plan Local de Publicité à venir.

Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

10.1 Le plan de zonage identifie (par une étoile) des constructions dites « bâtiments remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 151-19, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation ou de l'histoire de la ville.

10.2 Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

10.3 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment.

10.4 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

Les murs végétalisés sont autorisés. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les économies d'eau et sa réutilisation sont préconisées.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

12.1 Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Une liste des essences conseillées est annexée au document. Certaines essences végétales sont cependant à proscrire ou éviter lors de la réalisation de projets paysager car elles peuvent provoquer des réactions allergiques ou être envahissantes (cf annexe).

12.2 Obligations de végétalisation

12.2.1 Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m² de pleine terre.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre entier le plus proche. Par exemple, dans la zone UC, pour 301 m² d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de hautes tiges doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

12.2.2 Surfaces végétalisées

Règle

Dans la zone UC doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 40% de la superficie de l'unité foncière. ~~sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.~~

A défaut, il pourra être mis en oeuvre un coefficient de biotope minimum de 0,40.

Modalités de mise en oeuvre du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope se calcule de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface éco-aménageable / surface de l'emprise foncière.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Typologie de surface favorable à la nature	Coefficient pondérateur
Espaces plantés en pleine terre	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 1 m	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 60 cm	0,7
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée extensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 20 cm	0,5
Surface minérale perméable > Pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé...	0,2

Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abatages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie à feuillage persistant et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

12.2.3 Dispositions particulières

Les constructions intégralement destinées à un équipement public ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles d'obligations de végétalisation.

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1 Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

13.2 Petit Rosne

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de 15 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

14.1 Quantitativement :

La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les espaces non végétalisés sont de préférence convertis de matériaux perméables, les aires de stationnement extérieures doivent également être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Les eaux pluviales pourront être collectées, conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH ou la DEA 93, selon les secteurs de la commune, demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH et le DEA 93 pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

14.2 Qualitativement :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Règle :

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques. Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.
- soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

15.2 Mode de calcul

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Les places commandées ne peuvent être que doubles.

Destination de la construction	Véhicules Motorisés	Deux roues non motorisés	Livraisons et autocars
Logement	1 place par logement à moins de 500m d'un TC structurant. Au-delà, 1 place par logement et par tranche de 50m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas,avec un minimum de 3 m ² pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	0,5 place par logement à moins de 500m d'un TC structurant. 1 place par logement au-delà.		
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de service à vocation sociale, hébergements d'urgence (ex : accueil de femmes vulnérables)	Etudiants ou travailleurs : 1 place pour 4 chambres Personnes âgées ou handicapées : 1 place pour 5 chambres	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 60m ² de SdP à moins de 500 m d'un TC structurant. 1 place pour 50 m ² de SdP au-delà	1,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Artisanat	30 % de la SdP à moins de 400 m d'une gare, ou d'un arrêt de tramway ou bus 40 % à plus de 400 m d'une gare, ou d'un arrêt de tramway ou bus	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP
Commerce (de plus de 100m ²) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	Moins de 200 m ² : 25% de la SdP* De 200 m ² à 2000 m ² : 40% de la SdP* 100 % de la SdP* pour les commerces de réparation Plus de 2000 m ² : 60% de la SdP*	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cabinets médicaux	Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher: 1 place/ 100 m ² de surface de plancher		
Entrepôt	15% de la SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Etablissement scolaire	Primaire et maternel : 1 place/classe et par emploi administratif Secondaire : 1 place/20 élèves Supérieur : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel)	1 place pour 8 à 12 élèves	

Equipements sociaux ou relevant du secteur de la santé	1 place pour 3 lits, ou par tranche De 35m ² de SdP	1% de la SdP	
Equipements sportifs situés hors plaine des sports et équipements culturels :	Equipements sportifs situés hors plaine des sports : 1 place/tranche de 30 m ² SdP dédiés à un usage sportif Equipements culturels : 1 place/tranche de 30 m ² SdP	1 % de la SdP avec Un minimum de 10m ²	
Equipements sportifs situés dans la plaine des sports, sur les parcelles suivantes ou celles issues de leur division : AW : 78, 80, 83, 90, 169, 170, 171, 172 BE : 307, 312, 491, 492, 496, 497, 498, 757, 758, 760.	Des places devront être prévues pour répondre aux besoins des usagers en fonction de la nature des activités	1 % de la SdP avec Un minimum de 10m ²	
Etablissements recevant du public, salles des fêtes, salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10m ² de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m ²	
Autres équipement public + équipement privés d'intérêt collectif		A minima 1 place pour 10 employés.	

15.3 Obligations en matière d'énergie pour le stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement en aérien d'une superficie supérieure à 500 m² devront être équipées d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de la surface du parking.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants, lorsqu'il est démontré :

- un faible ensoleillement de l'aire de stationnement ;
- une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation.

15.4 Cas Particulier :

15.4.1 Deux roues non motorisés :

Pour les deux roues, on retient une surface de 1,5 m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- 1- couvertes et exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- 2- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- 3- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

En sous-secteur UCc, les places de stationnement pour les deux-roues non motorisés pourront déroger à la prescription 3, ci-dessus.

15.4.2 Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

La pente maximale d'une rampe circulée ne peut excéder à 18%.

15.4.3 Véhicules électriques ou hybrides

Pour les bâtiments groupant plus de deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,

Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains pa les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un, pour les programme de moins de 2 000 m² de surface de plancher.

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

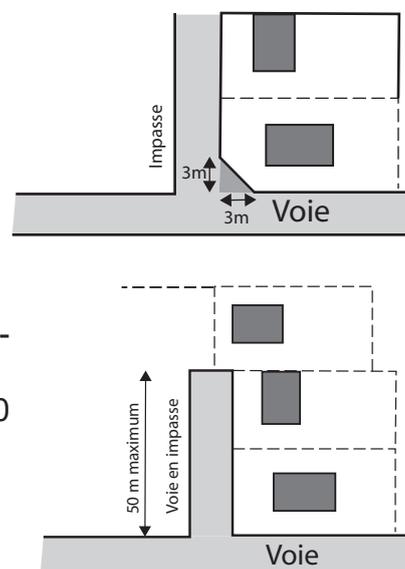
Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3,50 m.

Tout accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

16.2 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

La longueur cumulée des voies en impasse ne peut dépasser 50 mètres.



Lorsque deux voitures ne peuvent se croiser, une aire de stockage doit être prévue en dehors de la voirie, à l'entrée de l'impasse.

Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2 Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sont également autorisés.

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

17.4 Déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ZONE UG

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UG est principalement occupé par de l'habitat individuel

- *UGa concerne le secteur des Chardonnettes*
- *UGc : correspond au Chauffour*

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UG 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- 1.1 Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles
- 1.3 Les constructions à usage d'entrepôts, hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de bureaux, commerces ou activités qui sont autorisés.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances, ainsi que ceux nécessaires aux Projet d'Intérêt Général ou reconnu d'Utilité Publique.
- 1.6 Le stationnement de caravanes isolées
- 1.7 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.8 Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.9 L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10 Les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés.
- 1.11 Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont interdits

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.2 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales d'une surface totale inférieure à 200 m² de plancher, dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.
- 2.3 Les commerces et les services d'une surface totale inférieure à 200 m² de plancher, dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Article UG 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UG-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1 Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2 Règle

4.2.1 Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué dans les documents graphiques. Sur la zone UG, hors secteur UGa, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

4.2.2 Les constructions doivent être édifiées dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, à l'exclusion des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés au-delà de cette bande d'implantation, ainsi que des annexes des constructions.

4.3 Dispositions particulières

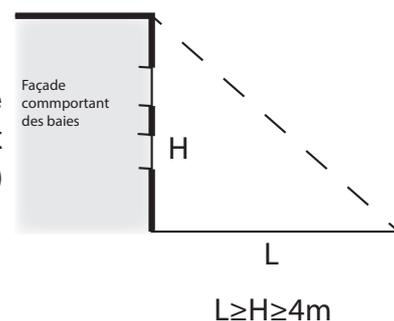
4.3.1 Sur le secteur UGa, le retrait existant devra être respecté..

4.3.2 Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure, à la collecte des déchets (poste de transformation, station de relevage des eaux, pylône, local de déchets, etc.) et aux équipements publics.

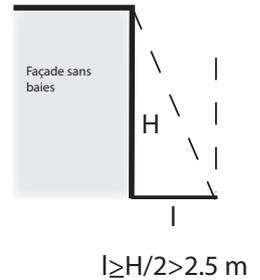
Article UG-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites

5.1 Règle générale en matière de marge d'isolement

La distance (L) entre la limite séparative et la construction édifiée est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau naturel du terrain au droit des limites séparatives ($L > H$) avec un minimum de 4 mètres.



Cette largeur (L) peut être réduite de moitié (H/2), avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus 1,90 mètres au-dessus du plancher des étages ou 2,60 m au-dessus du plancher du rez de chaussée ($L > H/2 > 2,5\text{m}$).



5.2 Implantation des constructions

5.2.1 ~~A l'exclusion du secteur UGe, Dans la bande de 25 mètres à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée, Les constructions pourront s'implanter sur deux limites séparatives ou en retrait en respectant les marges d'isolement pour les terrains d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres. Pour les terrains d'une largeur supérieure à 12 mètres,~~ l'implantation sur une seule des limites séparatives est autorisée, le retrait vis-à-vis des autres doit être conforme à la marge d'isolement.

5.2.2 Dans le secteur ~~UGe UGa~~, dans la bande de 25 mètres à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée, les constructions pourront s'implanter sur deux limites séparatives ou en retrait en respectant les marges d'isolement. ~~pour les terrains d'une largeur inférieure ou égale à 16 mètres.~~

~~Pour les terrains d'une largeur supérieure à 16 mètres, l'implantation sur une seule des limites séparatives est autorisée, le retrait vis-à-vis de l'autre doit être conforme à la marge d'isolement.~~

5.3 Cours communes

5.3.1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies du code de l'urbanisme.

5.3.2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UG 6 (Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

5.3.3 Les cours communes ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 mètre de haut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètre.

5.3.4 Le projet d'acte de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire.

5.4 Cas particuliers

5.4.1 Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant mitoyen, sans en dépasser les héberges.

5.4.2 Les constructions annexes d'une surface inférieure à 9 m², pourront, au-delà de la bande de 25 mètres être édifiés en limite séparative, à condition que le mur érigé au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres de hauteur et que ce mur ne constitue pas le point bas d'une toiture en pente.

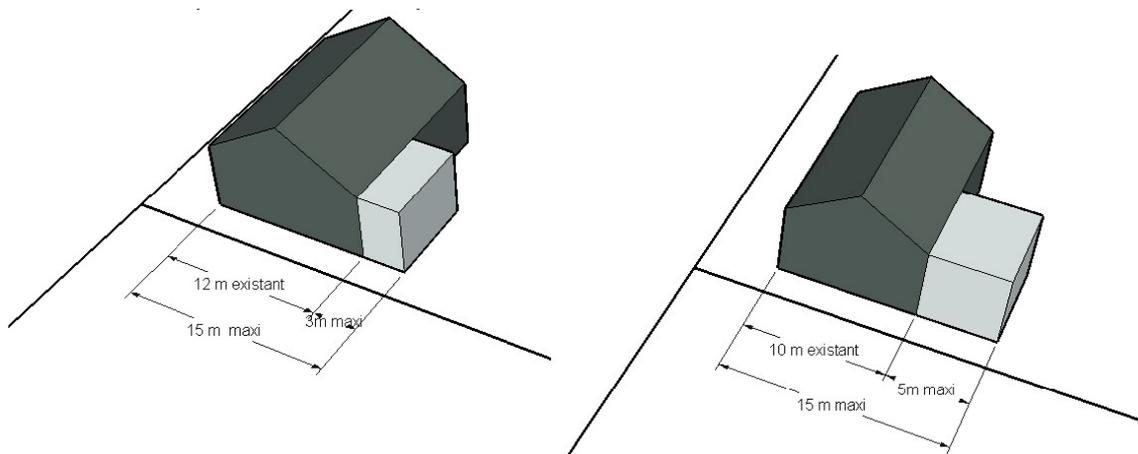
5.4.3 Les constructions annexes, pourront, dans la bande de 25 mètres être édifiés en limite séparative, à condition que le mur érigé au droit de cette limite d'excède pas 2,60 mètres de hauteur et que ce mur ne constitue pas le point bas d'une toiture en pente.

5.4.4 Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure,

à la collecte des déchets (poste de transformation, station de relevage des eaux, pylône, local de déchets, etc.) et aux équipements publics.

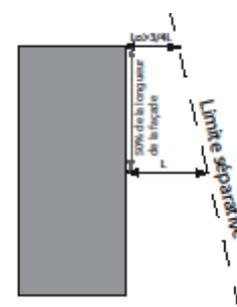
5.4.5 Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

Agrandissement des constructions existantes non conformes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions précédentes, ne peut excéder 15 mètres.



Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées sur un niveau, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

Pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative, au moins 50 % de la longueur de façade peut être implantée avec une distance "Lo" de tout point des éléments de façade au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance "L" ($L_o \geq 3/4L$) avec un retrait minimum de 2,50 mètres.



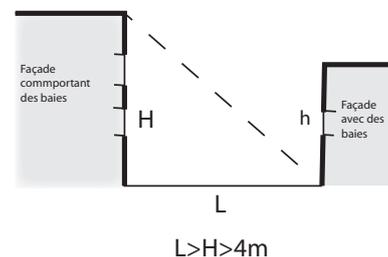
Article UG-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 Règle

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même.

Deux bâtiments sont réputés non contigus s'ils présentent des constructions en superstructure qui ne sont pas reliés par des volumes fermés.

La distance minimale entre deux bâtiments est différente selon que les constructions comportent des baies en vis-à-vis ou non.

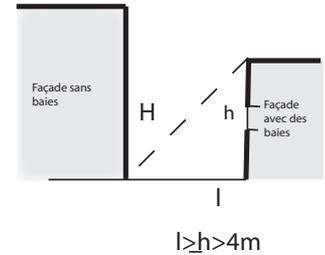


6.1.1 Deux constructions comportant des baies

Distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H > 4m$)

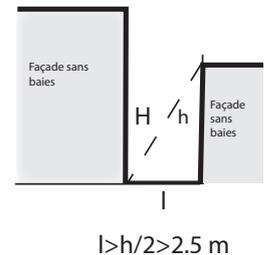
6.1.2 Construction la plus basse comportant des baies

Distance égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.



6.1.3 Constructions sans baies

Distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.



6.1.4 Éléments pris en compte

Ne sont comptés dans le calcul du retrait que les ouvrages en superstructure. Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

6.2 Cas particuliers

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure, à la collecte des déchets (poste de transformation, station de relevage des eaux, pylône, local de déchets, etc.) et aux équipements publics.

Article UG-7 : Emprise au sol des constructions

7.1 En zone UG, à l'exclusion des secteurs UGa, et UGc, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garage, et dépendances ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

7.2 En zones UGa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garage, et dépendances ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

7.3 En zone UGc, l'emprise au sol de toute nature, y compris garage, et dépendances ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

7.4 Dispositions particulières liées aux équipements publics

Les constructions destinées à un équipement public pourront déroger à la règle

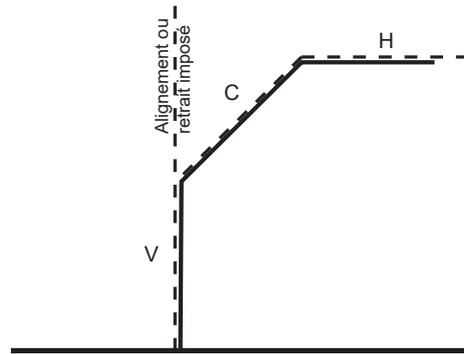
Article UG-8 : Hauteur des constructions

8.1 Règle générale

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UG4, composé de trois éléments :

- un plafond (H)
- un segment vertical (V),
- un segment oblique (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.



Le segment vertical (V) est limité à 7 mètres

Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 10 mètres

8.2 Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

8.3 Cas particulier

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour les constructions existantes

Pour les constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur l'architecture d'origine du bâtiment et les éléments de décor (chaînage, corniche, encadrement, bandeaux, soubassement...).

Pour les extensions et les constructions neuves

9.1 Toitures

9.1.1 Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

9.1.2 Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées, sur au moins 80% de leur surface, sauf impossibilité technique pour les équipements publics (exemples : bâtiments modulaires ou matériaux pré-fabriqués).

9.1.3 Traitement de la couverture

Les couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

9.2 Façades

9.2.1 Aspect

Les matériaux de qualité et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (volets, encadrement, corniche,...), à l'exclusion des équipements publics qui peuvent avoir une signature architecturale différente.

Les façades devront recevoir une finition soignée et de qualité.

La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades. Aucun mur aveugle en retrait des limites séparatives ne présentera un linéaire de plus de 15 mètres, sans un traitement en volume ou en matériau le découpant et l'animant.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles; il en est ainsi no-

tamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés en toiture et sont interdits sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

9.2.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux à faible empreinte écologique et les matériaux renouvelables seront privilégiés.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

9.2.3 Intégration des équipements techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz, les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public. Ils ne peuvent surplomber le domaine public.
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

9.2.4 Clôtures

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non, les haies vives seules, les murs clôtures pleins.

La hauteur de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 2,00 mètres.

Au moins un passage de 8 centimètres de diamètres sera créé en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

Sur le secteur UGa, les clôtures en limites séparatives devront être végétales et pourront être doublées d'une clôture en bois ou en serrurerie de 2 mètres de haut au maximum.

A l'alignement, les clôtures doivent avoir une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, à l'exclusion du portail. Elles ne doivent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur. Elles pourront éventuellement être doublées d'un festonnage sur la partie ajourée.

Elles pourront être complétées d'une haie vive.

Les clôtures sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités)

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

Pour toutes parcelles en limite de zone A, il est nécessaire de réaliser une haie végétale afin de préserver les lisières agricoles

Article UG-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

10.1 Le plan de zonage identifie (par une étoile) des constructions dites « bâtiments remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 151-19, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation ou de l'histoire de la ville.

10.2 Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

10.3 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment.

10.4 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

Article UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les économies d'eau et sa réutilisation sont préconisées.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UG-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

12.1 Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Une liste des essences conseillées est annexée au document. Certaines essences végétales sont cependant à proscrire ou éviter lors de la réalisation de projets paysager car elles peuvent provoquer des réactions allergiques ou être envahissantes (cf annexe).

12.2 Obligations de végétalisation

12.2.1 Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m² de pleine terre.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre entier le plus proche. Par exemple, dans la zone UG, pour 301 m² d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de hautes tiges doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

12.2.2 Surfaces végétalisées

Règle

Dans la zone UG doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette proportion est également imposée sur la marge de reculement.

12.2.3 Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abatages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuilles persistantes à partir de quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

12.2.4 Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UG-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1 Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

13.2 Petit Rosne

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de ~~5 m~~ 15 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

14.1 Quantitativement :

La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les espaces non végétalisés sont de préférence convertis de matériaux perméables, les aires de stationnement extérieures doivent également être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Les eaux pluviales pourront être collectées, conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH ou la DEA 93, selon les secteurs de la commune, demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH et le DEA 93 pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir

l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

14.2 Qualitativement :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.
- soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

15.2 Mode de calcul

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Les places commandées ne peuvent être que doubles.

Destination de la construction	Véhicules Motorisés	Deux roues non motorisés	Livraisons et autocars
Logement	1 place par logement à moins de 500m d'un TC structurant. Au-delà, 1 place par tranche de 50m ² de plancher, avec au minimum 1 place par logement		
Logement aidé	0,5 place par logement à moins de 500m d'un TC structurant. 1 place par logement au-delà.		
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de service à vocation sociale, hébergements d'urgence (ex : accueil de femmes vulnérables)	Etudiants ou travailleurs : 1 place pour 4 chambres Personnes âgées ou handicapées : 1 place pour 5 chambres	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 60m ² de SdP à moins de 500 m d'un TC structurant. 1 place pour 50 m ² de SdP au-delà	1,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Artisanat	30 % de la SdP à moins de 400 m d'une gare, ou d'un arrêt de tramway ou bus 40 % à plus de 400 m d'une gare, ou d'un arrêt de tramway ou bus	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP
Commerce (de plus de 100m ²) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	Moins de 200 m ² : 25% de la SdP* De 200 m ² à 2000 m ² : 40% de la SdP* 100 % de la SdP* pour les commerces de réparation Plus de 2000 m ² : 60% de la SdP*	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cabinets médicaux	Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher: 1 place/ 100 m ² de surface de plancher		
Entrepôt	15% de la SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Etablissement scolaire	Primaire et maternel : 1 place/classe et par emploi administratif Secondaire : 1 place/20 élèves Supérieur : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel)	1 place pour 8 à 12 élèves	
Equipements sociaux ou relevant du secteur de la santé	1 place pour 3 lits, ou par tranche De 35m ² de SdP	1% de la SdP	
Equipements sportifs situés hors plaine des sports et équipements culturels :	Equipements sportifs situés hors plaine des sports : 1 place/tranche de 30 m² SdP dédiés à un usage sportif Equipements culturels : 1 place/tranche de 30 m² SdP	1 % de la SdP avec Un minimum de 10m ²	
Equipements sportifs situés dans la plaine des sports, sur les parcelles suivantes ou celles issues de leur division : AW : 78, 80, 83, 90, 169, 170, 171, 172 BE : 307, 312, 491, 492, 496, 497, 498, 757, 758, 760.	Des places devront être prévues pour répondre aux besoins des usagers en fonction de la nature des activités	1 % de la SdP avec Un minimum de 10m²	
Etablissements recevant du public, salles des fêtes, salles d'art et de spectacles, lieux de culte	1 place par tranche de 10m ² de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m ²	
Autres équipements publics + équipement privés d'intérêt collectif		A minima 1 place pour 10 employés.	

15.3 Obligations en matière d'énergie pour le stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement en aérien d'une superficie supérieure à 500 m² devront être équipées d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de la surface du parking.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants, lorsqu'il est démontré :

- un faible ensoleillement de l'aire de stationnement ;
- une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation.

15.4 Cas Particulier :

15.4.1 Deux roues non motorisés :

Pour les deux roues, on retient une surface de 1,5m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement, pour les programmes de logement collectif.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

15.4.2 Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

La pente maximale d'une rampe circulée ne peut excéder à 18%.

15.4.3 Véhicules électriques ou hybrides

Pour les bâtiments groupant au moins plus de deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,

Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UG-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

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

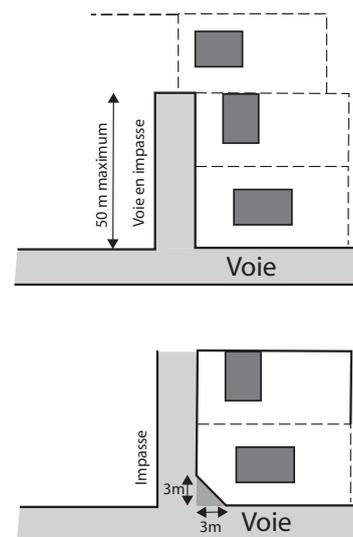
Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3,50 m. Tout accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

16.2 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

La longueur cumulée des voies en impasse ne peut dépasser 50 mètres.

Lorsque deux voitures ne peuvent se croiser, une aire de stockage doit être prévue en dehors de la voirie, à l'entrée de l'impasse.



Article UG-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2 Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau .

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sont également autorisés.

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

17.4 Déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ZONE UI

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UI correspond au secteur réservé aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UI 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- 1.1 Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2 Les constructions à usage de logement, sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article 2
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances, ainsi que ceux nécessaires aux Projet d'Intérêt Général ou reconnu d'Utilité Publique.
- 1.4 Le stationnement de caravanes isolées
- 1.5 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.6 Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 Les établissements, les installations classées ou non classées, les dépôts de toute nature, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2.2 Les dépôts liés aux activités autorisées, à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.4 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

Article UI 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UI-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1 Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2 Règle

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué dans les documents graphiques.

Les constructions seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement ou **en de la** limite d'emprise des voies privées.

4.3 Dispositions particulières

4.3.1 Extension d'une construction existante

La règle ne s'applique pas pour les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

4.3.2 Dérogations spécifiques

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure, à la collecte des déchets (poste de transformation, station de relevage des eaux, pylône, local de déchets, etc.) et aux équipements publics

Article UI-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites

5.1 Règle

La distance (L) entre la limite séparative et la construction édifiée est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau naturel du terrain au droit des limites d'emprise du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres ($L > H > 5m$).

A l'exclusion des limites séparatives qui constituent également une limite de zone avec une zone UA, UC ou UG, cette largeur (L) peut être réduite de moitié (H/2) pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher des étages ou 2,60 m au dessus du plancher du rez de chaussée

5.2 Cours communes

5.2.1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies du code de l'urbanisme.

5.2.2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UI 6 (Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

5.2.3 Les cours communes ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 mètre de haut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètre.

5.2.4. Le projet d'acte de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire.

5.3 Cas particuliers

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure, à la collecte des déchets (poste de transformation, station de relevage des eaux, pylône, local de déchets, etc.) et aux équipements publics.

Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1 Règle

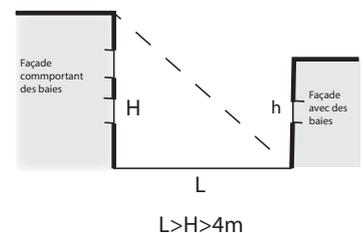
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

Deux bâtiments sont réputés non contigus s'ils présentent des constructions en superstructure qui ne sont pas reliés par des volumes fermés.

La distance minimale entre deux bâtiments est différente selon que les constructions comportent des baies en vis-à-vis ou non.

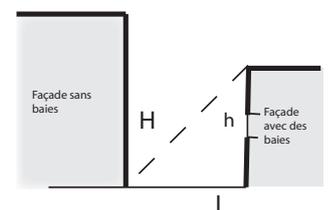
6.1.1 Deux constructions comportant des baies

Distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H > 4m$)



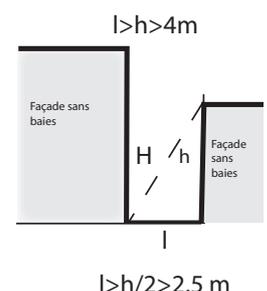
6.1.2 Construction la plus basse comportant des baies

Distance égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.



6.1.3 Constructions sans baies

Distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.



6.1.4 Éléments pris en compte

Ne sont comptés dans le calcul du retrait que les ouvrages en superstructure. Les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80

mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

6.2 Cas particuliers

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure, à la collecte des déchets (poste de transformation, station de relevage des eaux, pylône, local de déchets, etc.) et aux équipements publics.

Article UI-7 : Emprise au sol des constructions

7.1 Règles

L'emprise au sol est limitée à 60%.

7.2 Dispositions particulières liées aux équipements publics

Les constructions intégralement destinées à un équipement public pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

Article UI-8 : Hauteur des constructions

8.1 Règles

La hauteur **maximale totale** des constructions ne peut excéder 16 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Équipements de transport d'énergie

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de transport d'énergie dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

8.2.2 Équipements public de traitement des ordures ménagères

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de traitement des ordures ménagères dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

8.2.3 Installations d'antennes relais de téléphonie mobile et mâts supports

La hauteur n'est pas réglementée pour les antennes relais dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, sous réserve de l'intégration dans le site.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager.

9.1 Façades

9.1.1 Aspect

Les matériaux de qualité et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (volets, encadrement, corniche,...), à l'exclusion des équipements publics qui peuvent avoir une signature architecturale différente.

Les façades devront recevoir une finition soignée et de qualité.

La diversité architecturale et la diversité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

9.1.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux à faible empreinte écologique et les matériaux renouvelables seront privilégiés.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

9.1.3 Intégration des équipements techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public. Ils ne peuvent surplomber le domaine public.
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

9.1.4 Clôtures

En limite du domaine public :

Les clôtures sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Les clôtures sur voies ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

En limite séparative :

La hauteur de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 2,20 mètres. Des passages de 8 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

Dispositions particulières

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités)

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

Pour toutes parcelles en limite de zone A, il est nécessaire de réaliser une haie végétale afin de préserver les lisières agricoles

9.1.5 Haies

9.1.6 Enseignes

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Article UI-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

Article UI-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

12.1 Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Une liste des essences conseillées est annexée au document. Certaines essences végétales sont cependant à proscrire ou éviter lors de la réalisation de projets paysager car elles peuvent provoquer des réactions allergiques ou être envahissantes (cf. annexe).

12.2. Obligations de végétalisation

12.2.1 Définitions

Espaces verts de pleine terre plantés : sont considérés comme plantés, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² de pleine terre.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait par tranche entamée. Par exemple, dans la zone UI, pour 151 m² d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de hautes tiges doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres et devront avoir une circonférence minimale de 18 / 20 cm à 1,00 mètre du sol.

12.2.2. Surfaces végétalisées

Règle

Dans la zone UI doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 40% de la superficie de la marge de recul vis-à-vis de l'alignement.

12.2.3 Obligations paysagères

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les

surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

12.2.4 Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Article UI-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1 Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

13.2 Petit Rosne

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de 15 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Article UI-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

14.1 Quantitativement :

La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les espaces non végétalisés sont de préférence convertis de matériaux perméables, les aires de stationnement extérieures doivent également être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Les eaux pluviales pourront être collectées, conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH ou la DEA 93, selon les secteurs de la commune, demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH et le DEA 93 pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

14.2 Qualitativement :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien. Les places de stationnement des véhicules légers seront traités en surfaces perméables.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UI-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1 Règle :

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques. Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.
- soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

15.2 Mode de calcul

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Les places commandées sont interdites..

Destination de la construction	Véhicules Motorisés	Deux roues non motorisés	Livraisons et autocars
Logement	1 place par logement à moins de 500m d'un TC structurant. Au-delà, 1 place par logement et par tranche de 50m ² de surface de plancher	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m ² dans les autres cas, avec un minimum de 3 m ² pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	0,5 place par logement à moins de 500m d'un TC structurant. 1 place par logement au-delà.		
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de service à vocation sociale, hébergements d'urgence (ex : accueil de femmes vulnérables)	Etudiants ou travailleurs : 1 place pour 4 chambres Personnes âgées ou handicapées : 1 place pour 5 chambres	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 60m ² de SdP à moins de 500 m d'un TC structurant. 1 place pour 50 m ² de SdP au-delà	1,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Artisanat	30 % de la SdP à moins de 400 m d'une gare, ou d'un arrêt de tramway ou bus 40 % à plus de 400 m d'une gare, ou d'un arrêt de tramway ou bus	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP
Commerce (de plus de 100m ²) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	Moins de 200 m ² : 25% de la SdP* De 200 m ² à 2000 m ² : 40% de la SdP* 100 % de la SdP* pour les commerces de réparation Plus de 2000 m ² : 60% de la SdP*	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Restauration : 1 place par tranche de 30m ² de SdP Restauration à emporter : 1 place par tranche de 10m ² de SdP	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cabinets médicaux	Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher: 1 place/100 m ² de surface de plancher		
Entrepôt	15% de la SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	

Etablissement scolaire	Primaire et maternel : 1 place/classe et par emploi administratif Secondaire : 1 place/20 élèves Supérieur : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel)	1 place pour 8 à 12 élèves	
Equipements sociaux ou relevant du secteur de la santé	1 place pour 3 lits, ou par tranche De 35m ² de SdP	1% de la SdP	
Equipements sportifs situés hors plaine des sports et équipements culturels :	Equipements sportifs situés hors plaine des sports : 1 place/tranche de 30 m ² SdP dédiés à un usage sportif Equipements culturels : 1 place/tranche de 30 m ² SdP	1 % de la SdP avec Un minimum de 10m ²	
Equipements sportifs situés dans la plaine des sports, sur les parcelles suivantes ou celles issues de leur division : AW : 78, 80, 83, 90, 169, 170, 171, 172 BE : 307, 312, 491, 492, 496, 497, 498, 757, 758, 760.	Des places devront être prévues pour répondre aux besoins des usagers en fonction de la nature des activités	1 % de la SdP avec Un minimum de 10m ²	
Etablissements recevant du public, salles des fêtes, salles d'art et de spectacles, lieux de culte	1 place par tranche de 10m ² de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m ²	
Industrie		à minima 1 place pour 10 employés	
Autres équipement public + équipement privés d'intérêt collectif		A minima 1 place pour 10 employés.	

15.3 Obligations en matière d'énergie pour le stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement en aérien d'une superficie supérieure à 500 m² devront être équipées d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de la surface du parking.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants, lorsqu'il est démontré :

- un faible ensoleillement de l'aire de stationnement ;
- une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation.

15.4 Cas Particulier :

15.4.1 Deux roues non motorisés :

Pour les deux roues, on retient une surface de 1,5m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

15.4.2 Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

La pente maximale d'une rampe circulée ne peut excéder à 18%.

15.5 Véhicules électriques ou hybrides

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,

Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UI-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un, pour les programmes de moins de 2 000 m² de surface de plancher.

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

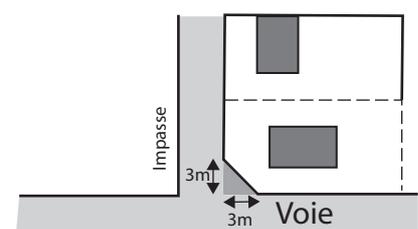
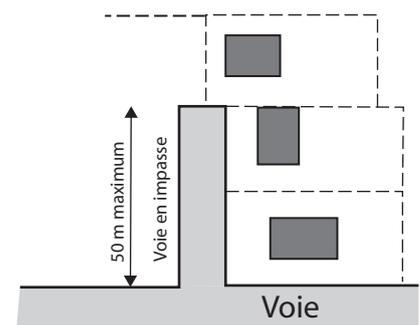
Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3,50 m. Tout accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

16.2 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

La longueur cumulée des voies en impasse ne peut dépasser 50 mètres.

Lorsque deux voitures ne peuvent se croiser, une aire de stockage doit être prévue en dehors de la voirie, à l'entrée de l'impasse.



Article UI-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2 Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Un regard sera implanté en limite du domaine public avant raccordement au réseau pour permettre le contrôle des rejets.

17.3 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sont également autorisés.

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

17.4 Déchets

Des emplacements de gestion des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille de l'opération.

ZONE A

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone A est occupée par des activités agricoles

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, seuls sont autorisés ceux respectant les prescriptions prévues à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, aux activités commerciales exclusivement liées à l'agriculture.

2.2 La réhabilitation, la rénovation et l'extension mesurée des bâtiments affectés à de l'habitation.

2.3 Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

2.4 Les dépôts et stockages de toute nature nécessaires à l'exploitation agricole, sont obligatoirement à l'intérieur des bâtiments. Les dépôts de toute nature liés à l'activité agricole sont autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

2.5 Les affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction, aux installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole.

Article A 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Non réglementé

Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites

5.1 En limite de zone au contact d'une zone U

Toute construction doit être édifiée à au moins 4 mètres des limites séparatives.

5.2 Au sein de la zone

Non réglementé

5.3 Cas particuliers

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant mitoyen, sans en dépasser les héberges.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A-8 : Hauteur des constructions

8.1 Règles

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres par rapport au terrain naturel.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Équipements de transport d'énergie

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de transport d'énergie dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

8.2.2 Installations d'antennes relais de téléphonie mobile

La hauteur n'est pas réglementée pour les antennes relais dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, sous réserve de l'intégration dans le site.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

ARTICLE A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation. Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les économies d'eau et sa réutilisation sont préconisées.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Sans objet

Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet

Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau collecteur elles doivent être infiltrées sur la parcelle.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Section 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

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

16.2 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2 Assainissement

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sont également autorisés.

ZONE N

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone N est une zone naturelle

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article N 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, seuls sont autorisés ceux respectant les prescriptions prévues à l'article N 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils préservent la qualité paysagère des sites.

2.2 La réhabilitation, la rénovation et l'extension mesurée des bâtiments affectés à de l'habitation. Les extensions sont limitées à 15% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU.

2.3 Les affouillements et exhaussements sont autorisés sans limitation de hauteur lorsqu'ils sont nécessaires aux projets d'intérêt général ou d'utilité publique et à leur aménagements.

2.4 Les activités d'agriculture urbaine et les installations nécessaires à ces activités.

2.5 L'édification de clôtures paysagères.

Pour ces clôtures, seront favorisées les plantations sur 3 strates : herbacée, arbustive et arborée, lorsque l'espace le permet, ainsi que des compositions d'essences locales et variées.

Article N 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Non réglementé

Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites

Non réglementé

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article N-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Article N-8 : Hauteur des constructions

8.1 Règles

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres par rapport au terrain naturel, mesuré au nu de la façade.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Équipements de transport d'énergie

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de transport d'énergie dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

8.2.2 Installations d'antennes relais de téléphonie mobile

La hauteur n'est pas réglementée pour les antennes relais dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, sous réserve de l'intégration dans le site.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les économies d'eau et sa réutilisation sont préconisées.

Les matériaux ayant une faible empreinte carbone, tel que le bois, seront privilégiés.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Petit Rosne

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de 15 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau collecteur elles doivent être infiltrées sur la parcelle.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Section 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

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

16.2 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2 Assainissement

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sont également autorisés.

ZONE AU

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

*Les zones AU sont des zone en friche destinée à recevoir à terme des logements, des activités économiques sous réserve d'une opération d'ensemble, conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU. Elles correspondent au secteur du Haut du roi à l'est de la commune et la Pointe trois quarts à l'ouest de la commue
Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.*

La zone AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de la modification ou de la révision du P.L.U.

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AU 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- 1.1 Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances, ainsi que ceux nécessaires aux Projet d'Intérêt Général ou reconnu d'Utilité Publique.
- 1.5 Le stationnement de caravanes isolées
- 1.6 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.7 Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.9 Les antennes de téléphonie mobile.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2.3 Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.4 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

Article AU 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Section 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Non réglementé

Article AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites

Non réglementé

Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AU-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AU-8 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Article AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

ARTICLE AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation. Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les économies d'eau et sa réutilisation sont préconisées.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Sans objet

Article AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Petit Rosne

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de 15 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Article AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau collecteur elles doivent être infiltrées sur la parcelle.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Section 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

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

16.2 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Article AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1 Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2 Assainissement

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3 Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques sont également autorisés.

ANNEXES :

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain () ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

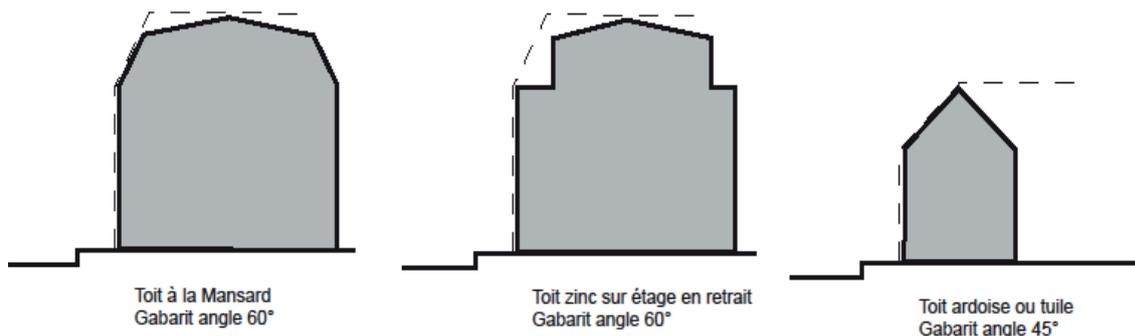
Activités

Sont comprises les activités industrielles, artisanales et les logements liés et nécessaires à l'activité.

Alignement

Limite entre un fond privé et une voie publique ou privée, ou une emprise publique

Annexe



Est considérée comme annexe un local secondaire, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin..., et ne peut être convertie en pièce à vivre.

Arbre de haute tige

Végétal ligneux comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 6,00 mètres de hauteur à l'âge adulte.

Attique

Étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

Baie

Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain nature pris au droit de la terrasse.

Bande de constructibilité

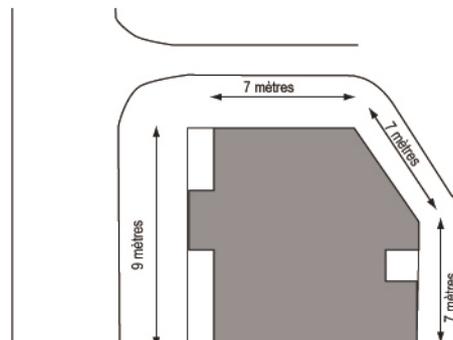
La bande détermine, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.

Bande de retrait

La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.



Exemple de linéaire de façade de 30 m

Clôture

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Coefficient de biotope

Coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'un terrain. Son calcul permet d'évaluer la qualité environnementale du terrain.

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$\text{Coefficient de biotope} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de l'emprise foncière}$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain :

$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Combles

Il s'agit de l'ensemble constitué par la charpente et la couverture.

Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

Couronnement

Le couronnement d'une construction est constitué soit par un comble, soit par un attique

Destination et sous destination des constructions

1° Exploitation agricole et forestière	2° Habitation	3° Commerce et activités de service	4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
exploitation agricole	logement	artisanat et commerce de détail	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	industrie
exploitation forestière	hébergement	restauration	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	entrepôt
		commerce de gros	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	bureau
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	salles d'art et de spectacles	centre de congrès et d'exposition
		hébergement hôtelier et touristique	équipements sportifs	
		cinéma	autres équipements recevant du public	

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise de voirie

L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Équipement public

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe 2 types :

- équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

Espace Boisé Classé

Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations.

Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Espace vert de pleine terre

Espace qui répond aux conditions cumulées suivantes :

Espace libre de toutes constructions bâties en surface et en infrastructure permettant la libre infiltration des eaux pluviales et qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, gaz, eau potable, assainissement eaux usées ou pluviales)

Espace recevant une végétalisation sur toute sa surface

Les aires de stationnement et les accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Extension

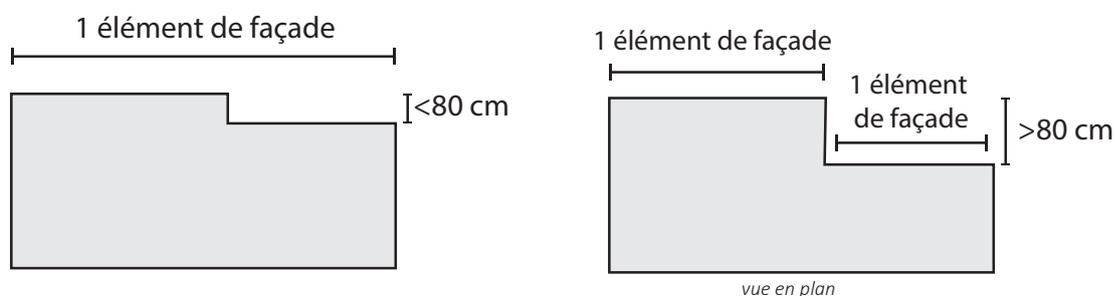
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

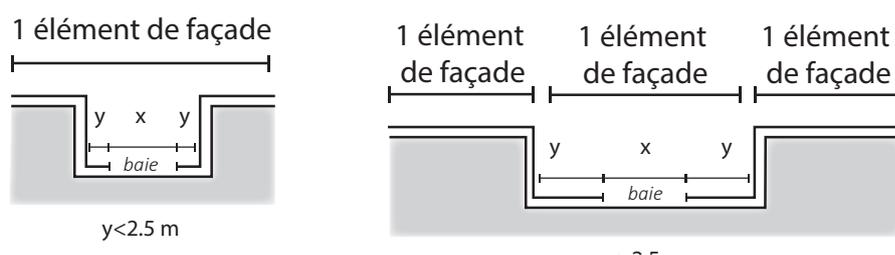
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façades mixtes - Éléments de façade

Une façade peut être composée de différents éléments qui décrochent soit en plan par des redents, soit en élévation par des retraits. Sont considérés comme éléments de façade, sur lesquels des règles de prospects différents peuvent être appliqués, des plans de façade qui décrochent au minimum de 80 cm.



Une façade peut comporter des parties supportant des baies et des parties aveugles. On peut dans ce cas appliquer des règles de prospect définies aux articles 5 et 6, en considérant que la partie supportant des baies se prolonge sur une longueur de 2,5 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

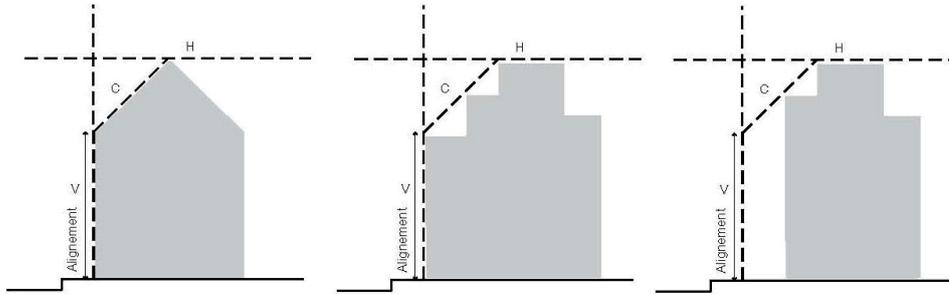


Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit enveloppe

Ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.



Exemples de volumes inscrits dans le gabarit enveloppe

Hauteur totale

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la partie la plus élevée de la construction (hors cheminée et antennes). Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques **ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante**, sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur

~~Les différentes hauteurs (hauteur plafond, hauteur de façade) sont mesurées à partir du sol existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faîtage et l'égout du toit.~~

Hauteur plafond

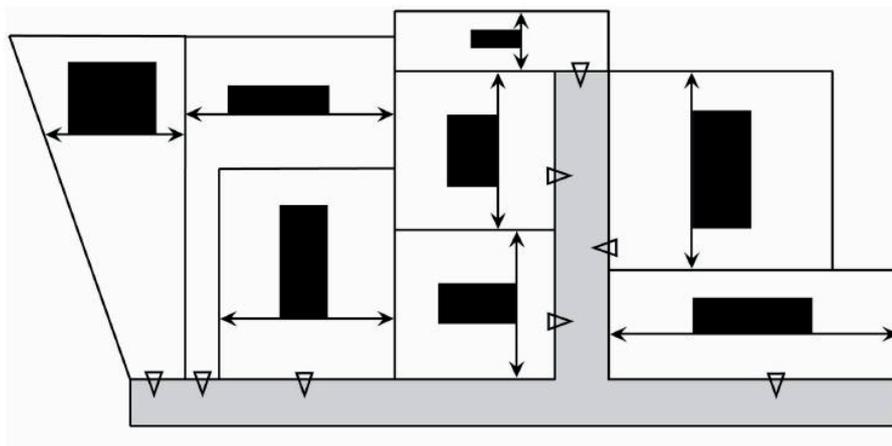
La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.

Hauteur de façade

La hauteur d'un élément de façade est mesurée jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

Largeur de façade

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.



Linéaire de façade d'un bâtiment

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies. Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linéaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...

Limite séparative

Limite autre que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Marge de reculement

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeuble tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Pignon

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Prospect

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite séparative ou d'une construction.

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

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

Sinistre

Un sinistre est un évènement déclaré à l'assurance et qui entraîne une indemnisation.

Stationnement

Dimensions des places de stationnement

Largeur des accès

Voir la norme NF P91 – 100 et NF P91 – 120

Surfaces végétalisées

Visées aux articles 12 des différentes zones, ces surfaces comprennent toutes les surfaces non imperméabilisées plantées au minimum d'une strate herbacée, permettant une réten-

tion ou une infiltration des eaux. Les surfaces à joints ouverts engazonnées sont considérées comme surface végétalisées.

Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Toiture végétalisées

Système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale composée d'espèces variées.

Transport en Commun structurant

Un transport en commun structurant regroupe toutes les caractéristiques suivantes :

- Son achalandage représente une part significative des déplacements effectués dans un corridor d'urbanisation de sorte que l'opération de ce réseau s'avère essentielle au bon fonctionnement des activités urbaines qui y sont localisées.
- Le service offert permet de remplir la majeure partie des besoins de mobilité de ses usagers grâce à une desserte à haut niveau de service :
 - des infrastructures importantes, confortables et durables (stations, voies, équipements intermodaux, dispositifs d'information aux usagers);
 - des mesures qui assurent sa fiabilité, en lui accordant la priorité sur les autres modes de transport;
 - une fréquence élevée (intervalle maximal de 15 minutes entre deux passages);
 - une capacité et une vitesse commerciale (la vitesse moyenne en comptant le temps passé à l'arrêt) élevées;
 - une grande amplitude de service, afin de répondre aux besoins des usagers tôt le matin jusqu'à tard le soir, voire la nuit, tant la semaine que la fin de semaine.

Ces attributs ne sont pas propres à un mode en particulier et peuvent s'appliquer, selon le contexte urbain, à un service de bus à haut niveau de service (BHNS), à un train léger, ou à des modes lourds comme le métro, le RER et le train.

Unité foncière

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie de desserte

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

Voie ouverte à la circulation générale

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables,

l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Voirie

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

Vues directes

Sont considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, clôture pleine, etc.)

Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher des étages ou 2,60 m au dessus du plancher du rez de chaussée. Pour les châssis en toiture, cette hauteur est ramenée à 1,70m

Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides, non ouvrants et les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides ne constituent pas des vues directes.

ANNEXE 2 : LISTES NON EXHAUSTIVES D'ESSENCES D'ARBRES

POUR PLANTATION EN PLEINE TERRE

ARBRES EUROPÉENS

Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*
Bouleau blanc, *Betula pendula* (noter le risque d'allergie au pollen)
Charme commun, *Carpinus betulus*
Châtaignier commun, *Castanea sativa*
Chêne sessile, *Quercus petraea*
Chêne pédonculé, *Quercus robur*
Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*
Erable plane, *Acer platanoïdes*
Erable champêtre, *Acer campestre*
Frêne commun, *Fraxinus excelsior*
Frêne pleureur, *Fraxinus excelsior* 'Pendula'
Hêtre commun, *Fagus sylvatica*
Hêtre pourpre, *Fagus sylvatica* 'Dawyck Purple'
Merisier, *Prunus avium*
Orme champêtre, *Ulmus campestris*
Orme hybride résistant à la graphiose, *Ulmus Resista* 'Sapporo Gold'
Peuplier tremble, *Populus tremula*
Tilleul à petites feuilles, *Tilia cordata*
Tilleul argenté, *Tilia tomentosa*
If commun, *Taxus baccata*
Epicéa commun, *Picea abies*
Pin sylvestre, *Pinus sylvestris*
Pin noir, *Pinus nigra*

ARBRES EXOTIQUES

Catalpa, *Catalpa bignonioides*
Chêne rouge d'Amérique, *Quercus rubra*
Copalme, *Liquidambar styraciflua*
Erable de Virginie, *Acer saccharinum*
Marronnier d'Inde, *Aesculus hippocastanum*
Marronnier à fleurs rouges, *Aesculus x carnea*
Paulownia impérial, *Paulownia tomentosa*
Platane commun, *Platanus x acerifolia*
Platane d'Orient, *Platanus orientalis*
Peupliers d'Italie, *Populus nigra* var. *Italica*
Saule pleureur, *Salix babylonica*
Sophora du Japon, *Sophora japonica*
Tulipiers de Virginie, *Liriodendron tulipifera*

Cèdre de l'Himalaya, *Cedrus deodara*
Cèdre de l'Atlas, *Cedrus atlantica*
Cyprès, *Cupressus arizonica*
Ginkgo, *Ginkgo biloba*
Pin Weymouth, *Pinus strobus*
Séquoia géant, *Sequoiadendron giganteum*

ARBRES FRUITIERS

Abricotier, *Prunus armeniaca*
Cerisier, *Prunus cerasus*
Figuier, *Ficus carica*
Noyer commun, *Juglans regia*
Noisetier, *Corylus avellana*
Pommier commun, *Malus domestica*
Poirier commun, *Pyrus communis*
Prunier domestique, *Prunus domestica*

POUR PLANTATION EN PETITS JARDINS OU EN SOLS MOINS PROFONDS ARBUSTES À FLEURS DES JARDINS A LA FRANÇAISE

Alaterne, *Rhamnus alaternus*
Arbre de Judée, *Cercis siliquastrum*
Aubépine, *Crataegus monogyna*
Buis de bois ou Gros buis, *Buxus sempervirens* var. *arborescens*
Buis nain, *Buxus sempervirens* var. *suffruticosa*
Chèvrefeuille, *Lonicera caprifolium*
Coronille, *Hippocrepis emerus*
Daphné bois-gentil, *Daphne mezereum*
Eglantier, *Rosa canina*
Hibiscus, *Hibiscus syriacus*
Houx, *Ilex aquifolium*
Jasmin blanc, *Jasminum officinale*
Lilas de Perse, *Syringa x persica*
Prunellier (Epine noire), *Prunus spinosa*
Prunier domestique, *Prunus domestica*
Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
Rosier de France, *Rosa centifolia*
Troène, *Ligustrum vulgare*

ARBUSTES DES JARDINS À L'ANGLAISE

Acacia de Constantinople, *Albizia julibrissin*
Alisier des bois, *Sorbus torminalis*
Andromède, *Pieris japonica*
Azalée, *Rhododendron nudiflorum*
Bignone, *Campsis radicans*
Cornouiller à fleurs, *Cornus florida*
Cotoneaster, *Cotoneaster frigidus*
Cytise, *Cytisus scoparius*

Genêt d'Espagne, *Genista hispanica*
Laurier-sauce, *Laurus nobilis*
Laurier du Portugal, *Prunus lusitanica*
Magnolia à grandes fleurs, *Magnolia grandiflora*
Mûrier de Chine, *Morus alba*
Philirea, *Philirea latifolia*
Rhododendrons sp
Seringat, *Philadelphus x virginialis*
Spirée, *Spirea japonica*
Viburnum, *Viburnum dentatum*

PLANTATION À PROSCRIRE

Faux Vernis du Japon, *Ailanthus altissima*
Renouée du Japon, *Fallopia japonica*

PLANTATION À EVITER,

Ces plantations présentent un fort potentiel allergique, identifié par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) (source : guide d'information végétation en Ville RNSA)

Aulne, *Betuleceae Alnus*
Bouleau, *Betulaceae Betula*
Mûrier à papier, *Moraceae Broussonetia*
Charme, *Betulaceae Carpinus*
Noisetier, *Betulaceae Corylus*
Cypres, *Cupressaceae Cupressus*
Frêne, *Oleaceae Fraxinus*
Olivier, *Oleaceae Olea*
Platane, *Platanaceae Platanus*

LISTES NON EXHAUSTIVES.

