

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire. Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti et sa qualité que dans la taille des terrains. Pour autant l'objectif principal de cette zone et du règlement qui s'y rattache est de conforter la forme urbaine d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de rendre possible l'évolution pour inciter à la protection du bâti de qualité, de favoriser la réhabilitation du bâti plus modeste ou son renouvellement, et enfin pour permettre des évolutions modérées pour répondre aux besoins des habitants.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent en complément des dispositions générales définies dans l'introduction du présent règlement. Les termes en italique sont définis dans le lexique du présent règlement. Des informations complémentaires sont annexées au présent règlement.

I – Nature de l'occupation des sols

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'*extension* des constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée et en vis-à-vis des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, lorsque celles-ci sont repérées au document graphique comme "axes commerciaux en rez-de-chaussée".
- Les changements de destination des locaux de *rez-de-chaussée actifs* installés en vis-à-vis des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, lorsque celles-ci sont repérées au document graphique comme "axes de *rez-de-chaussée actifs*".
- Les travaux sur les constructions figurées au document graphique en tant que « bâtiment à protéger » si ces interventions n'ont pas pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

2-1 : Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où :

- dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-2 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

- les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-3 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axes commerciaux en rez-de-chaussée en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée implantés à en vis-à-vis des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé :

- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'*extension* d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

2-6 : En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axes de *rez-de-chaussée actifs* en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée implantés en vis-à-vis des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé :

- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat, ou au bureau, ou aux activités de services, aux professions libérales, ou aux locaux communs de copropriétés ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'*extension* d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

2-7 : Dans les constructions à destination exclusive de bureau, la surface de plancher projetée devra comprendre au moins 5% de la surface de plancher à destination de bureau existante avec un minimum de 150m².

II – Conditions de l'occupation du sol

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

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Ils peuvent également être refusés si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

4-1. Eau potable :

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

4-2. Assainissement :

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.
- La déconnexion au réseau d'assainissement unitaire via la mise en place de techniques alternatives permettant l'abattement volumique des eaux pluviales, notamment par infiltration et évapotranspiration, est préconisée.

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

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

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

4-4-1 A l'occasion de toute nouvelle construction créant de la surface de plancher (y compris maison individuelle), ou d'extension créant une surface de plancher au moins égale à celle existante, est créé un local ou des *locaux déchets*.

Dans le cas d'une opération comprenant une ou plusieurs cellules commerciales, des *locaux déchets* spécifiques pour les commerces devront être prévus et aménagés dans le volume de la cellule commerciale.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs cellules commerciales, les *locaux déchets* peuvent être mutualisés.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales ci-dessous (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Surfaces à prévoir pour les locaux de stockage des ordures ménagères et assimilés :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à prévoir
Immeuble de 2 à 4 logements	4,5 m ²
4 logements < immeuble < ou = 8 logements	7 m ²
8 logements < immeuble < ou = 12 logements	9 m ²
12 logements < immeuble < ou = 16 logements	9,5 m ²
16 logements < immeuble < ou = 20 logements	10,5 m ²
20 logements < immeuble < ou = 24 logements	15 m ²
24 logements < immeuble < ou = 28 logements	18 m ²
Immeuble > 28 logements	Interroger les services techniques communaux

4-4-2. Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. Cependant des bornes d'apport volontaire doivent être prévues sur la parcelle, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

ARTICLE UD 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Rappel :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long de l'alignement.

6-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 4 mètres depuis l'*alignement*. Cette règle s'applique en cas de *surélévations*.

Les *balcons* sont autorisés dans la bande de recul avec surplomb maximum de 1 mètre et à une hauteur minimale de 2,5 mètres dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement. Des éléments de modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm peuvent être admis dans cette bande de recul.

6-2 Règles particulières:

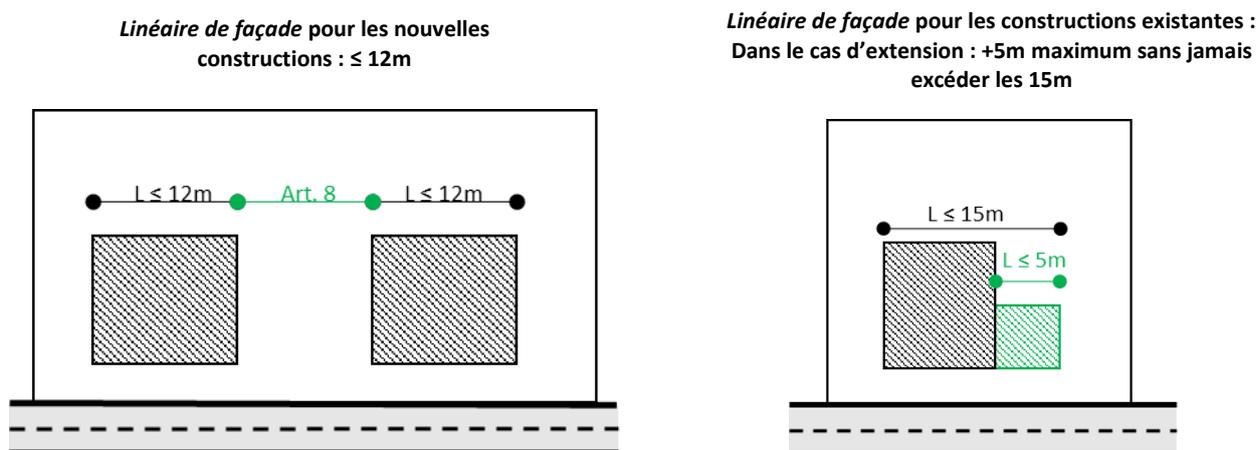
6-2-1 : Afin d'assurer une meilleure harmonie urbaine et architecturale, les dimensions des retraits pourront être adaptées pour tenir compte des constructions existantes, jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation à l'alignement. Cette règle s'applique en cas de surélévations.

S'il existe une construction sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, les *garages* ou *locaux déchets* pourront être réalisés à l'intérieur de la bande de recul à condition de s'inscrire dans les héberges de la construction pré-existante, de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,20 mètres et une largeur sur rue maximale de 3 mètres et de respecter les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions figurant au 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents ainsi qu'à la mise aux normes techniques (telles que définies à l'article UD12-2) de stationnements couverts existants à rez-de-chaussée et aux locaux des concessionnaires.

6-2-3 : Dans le cas d'une nouvelle construction, le *linéaire de façade* ne peut excéder 12 mètres. Dans le cas d'une *extension* d'une construction existante, l'*extension* du linéaire de façade ne peut excéder 5 mètres sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Le *linéaire de façade* résultant de cette *extension* ne peut excéder 15 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*.



6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- pour l'aménagement d'immeubles existants :
 - 0,16 mètre de profondeur jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir,
 - 0,22 mètre de profondeur de 3 mètres à 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ;
 - 0,80 mètre de profondeur au-dessus de 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.
- pour les constructions neuves :
 - la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre et doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir

Dans tous les cas, les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.

6-2-5 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

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

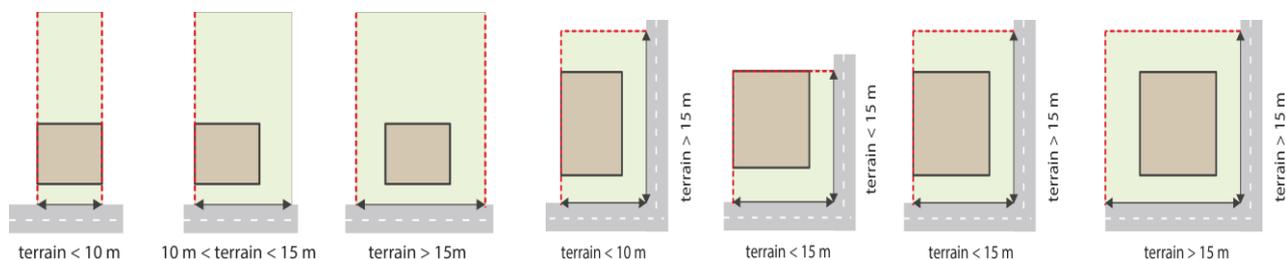
7-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent en tout point, en retrait des limites séparatives. Des éléments de modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm peuvent être admis dans cette bande de recul.

7-1-1 Terrain existant à la date d'approbation du PLU (26/03/2019) :

- si le terrain présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres au droit de la construction, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à la rue (sans vue) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 10 mètres et inférieure ou égale à 15 mètres au droit de la construction, la construction peut s'implanter sur l'une des limites séparatives aboutissant à la rue (sans vue) ;

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, le calcul de la largeur se fait sur les deux voies.

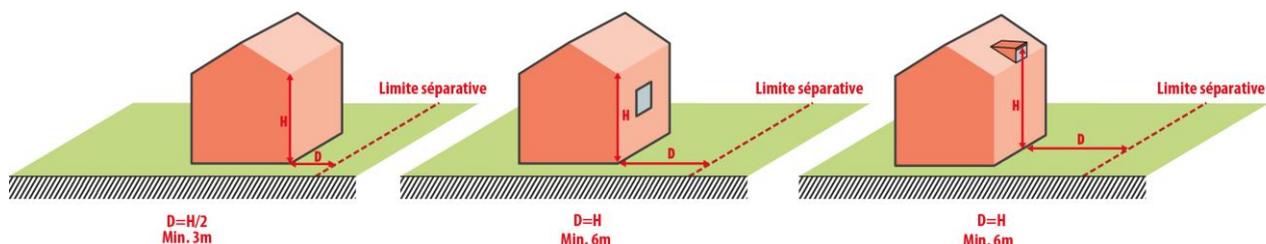


7-1-2 Modalités de calcul du retrait obligatoire :

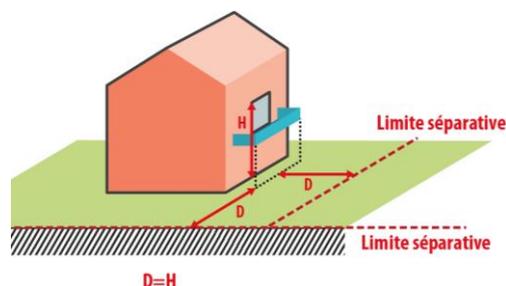
Lorsqu'une *partie de façade* ne comporte pas d'ouverture créant des vues au sens du présent règlement (voir lexique) la distance en tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'une *partie de façade* comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance (D) minimale entre cette *partie de façade* et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur (H) à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 6 mètres, sans qu'il ne puisse être imposé plus de 10 mètres.

Lorsqu'une *partie de façade* comporte un ou plusieurs éléments créant des vues et que le point le plus haut de l'ouverture est situé à une hauteur supérieure à l'égout du toit ou de l'acrotère, la distance (D) minimale entre la *partie de façade* et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur (H) mesurée au linteau de(s) élément(s) créant des vues avec un minimum de 6 mètres.

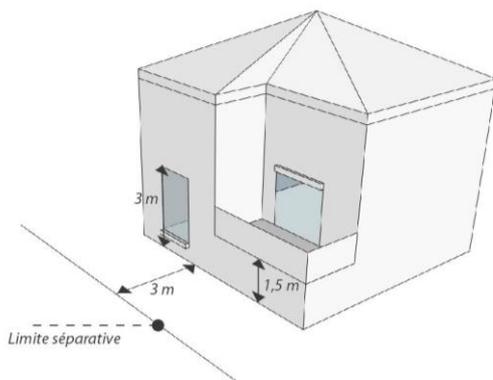


Lorsqu'un *balcon* est réalisé, la distance (D) minimale en tout point du *balcon* et les limites séparatives en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur mesurée (H) au linteau de l'ouverture permettant d'accéder au *balcon*, sans qu'il ne puisse être imposé plus de 10 mètres. Sinon, des pare-vues devront être prévus.



7-1-3 : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol un ou plusieurs éléments créant des vues et que le point le plus haut de l'ouverture (sous le linteau) est situé à une hauteur maximum de 3 mètres du terrain naturel, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 3 mètres.

La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.



Les dessins ont un caractère illustratif

7-1-4 : Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 : Pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2024) qui ne respectent pas les dispositions de l'article UD 7-1, l'extension au rez-de-chaussée et la surélévation des constructions peut s'implanter dans le prolongement des murs existants (sans vues).

7-2-2 : S'il existe une construction sur le terrain voisin, le long de la limite séparative, la construction peut s'implanter dans le prolongement du gabarit de ladite construction dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement. Le dépassement du gabarit pourra être autorisé sous réserve du respect du 7-1 de l'article UD7.

7-2-3 : Les constructions *annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous réserve de respecter les autres articles du règlement.

7-2-4 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU (01/02/2024).

7-2-5 : *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

8-1 Règles générales :

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

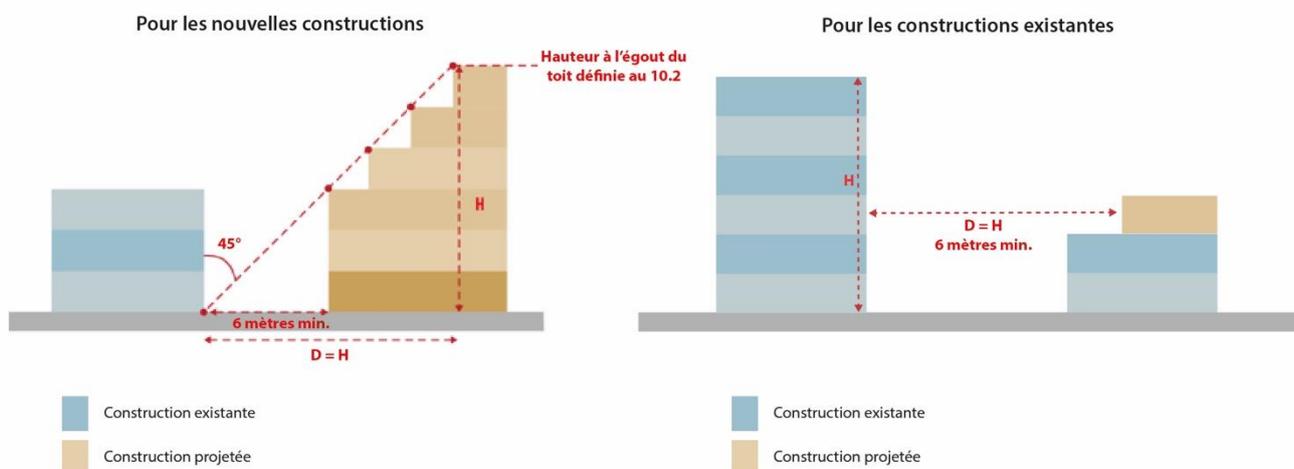
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m en tous points des constructions à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Pour les constructions existantes, cette règle s'applique en cas de *surélévation* et ne s'applique pas en cas de *modification de toiture*.

Modalités de calcul :

La distance minimale séparant les constructions en vis-à-vis est calculée à partir :

- d'un point d'accroche de la façade de la construction en vis-à-vis au terrain naturel
- d'une oblique inclinée à 45° jusqu'à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute.
-

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction *annexe* ;
- entre deux constructions *annexes* ;
- entre une piscine et une autre construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Rappel :**

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

9-1 Règle générale :

L'*emprise au sol* ne pourra excéder 45 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale.

L'*emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes ne pourra excéder 30% de l'*emprise au sol* de toutes les constructions sans qu'il ne puisse être imposé moins de 16 m².

9-2 Règles particulières :

9-2-1 : La reconstruction à emprise égale ou inférieure de bâtiments à usage exclusif de commerce ou d'artisanat est autorisée.

9-2-2 Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent PLU (26/03/2019), dont la superficie est inférieure ou égale à 150 m², l'*emprise au sol* peut atteindre 55% de la superficie du terrain après

déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale.

9-2-3 : Il n'est pas fixé de règle pour *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, et autres superstructures compris, à l'exception des *cheminées*, des gardes corps, antennes relais, paires vues et lignes de vie. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Au-delà de la hauteur maximale indiquée, les édicules d'accès en toiture terrasse peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres calculée à partir de l'acrotère.

10-2 Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au *faîtage* et est limitée à trois niveaux habitables hors sol.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'acrotère et limitée à trois niveaux habitables hors sol.

Si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, la hauteur maximale peut être majorée de 1,2 mètres.

Pour *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

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

11-1 Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations dans les annexes du PLU explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Les toitures :

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes supérieures ou égales à 30%. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures à la Mansart.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture n'est pas imposé pour :

- les parties de construction en rez-de-chaussée (appentis, vérandas, *pergolas*, carport),
- les *extensions* à rez-de-chaussée,
- les prolongements de pans de toiture,
- Les *constructions annexes* au bâtiment principal,
- Les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux),
- Assurer une meilleure harmonie architecturale d'une construction existante ou présenter un intérêt architectural.

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente peuvent également être végétalisées.

Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble (type bac acier ...) est à proscrire.

Les toitures inaccessibles (hors entretien technique) dont la pente est comprise entre 0 et 5% doivent être végétalisées, en dehors des surfaces réalisées en produits verriers, des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performances énergétiques (capteurs solaires, panneaux voltaïques ...).

50 % des surfaces végétalisées des toitures inaccessibles (hors entretien technique) dont la pente est comprise entre 0 et 5%, et dont la superficie est supérieure à 100 m², doivent présenter une épaisseur de terre végétale minimale de 30 cm.

11-3 Les façades :

Les matériaux préconisés sont la pierre, la brique, le bois et le béton poli, lazuré ou matricé.

Le recours ponctuel au zinc vertical, au cuivre est possible.

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets et grilles de défense), les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

Pour le choix des teintes des façades (hors soubassement), il sera privilégié des teintes claires.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

11-4 Les descentes d'eaux pluviales :

11-4-1 : Pour les façades des constructions en vis-à-vis des rues et des *emprises publiques* :

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade. Elles pourront être autorisées en façade à conditions qu'elles ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet et que les matériaux utilisés soient qualitatifs (matériaux nobles type fonte, zinc prépatiné, etc.). Les pissettes sont interdites.

11-4-2 : Pour les autres façades :

Les descentes d'eaux pluviales des façades tournées vers les cœurs d'îlots pourront être en débord des façades à condition qu'elles reprennent la teinte de la façade ou que les matériaux utilisés soient qualitatifs (matériaux nobles type fonte, zinc prépatiné, etc.). Les pissettes sont interdites.

11-5 Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-6 Les volets roulants :

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

11-7 Les rampes de parking :

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

11-8 Les édicules et gaines techniques :

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

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

Les édicules d'accès en toiture terrasse doivent s'implanter en retrait par rapport au nu extérieur des façades d'une distance équivalente à leur hauteur calculée à partir de l'acrotère.

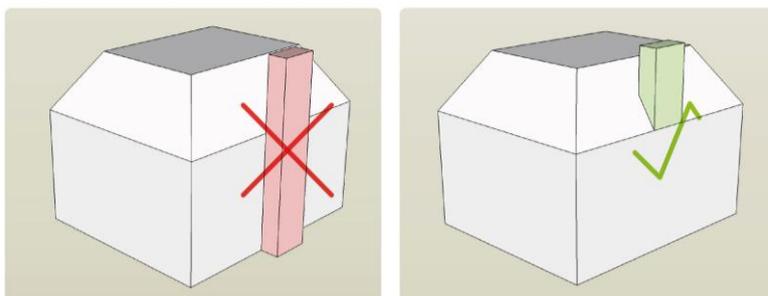
11-9 Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural.

Les conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

Les cheminées doivent être intégrées architecturalement dans la structure du bâtiment et ne doivent sortir qu'au niveau de la toiture.

Les nouveaux locaux commerciaux d'une surface au moins égale à 100 m² devront être équipés d'une gaine d'extraction des fumées.



Les dessins ont un caractère illustratif.

11-10 Les antennes, les paraboles, climatiseurs et ventouses gaz :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les antennes relais devront par ailleurs être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont implantées.

Les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public.

11-11 Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-12 Les clôtures et les portails :

11-12-1 : Les *clôtures* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

11-12-2 : Les *clôtures* réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'une grille ;
- la partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.
- La hauteur totale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux jusqu'à 2,50 mètres, ou jusqu'à la hauteur d'un poteau conservé sur la même propriété.

Les *clôtures* réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale comptée de la rue à l'aplomb des constructions (existantes ou à créer) implantées sur le terrain.

Les *clôtures* sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

11-12-3 : Les dispositions figurant au 11-12-2 ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-13 La restauration et l'extension des bâtiments existants :

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

11-14 Les bâtiments faisant l'objet d'une protection spécifique :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11-15 les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les principes architecturaux à respecter pour une bonne insertion du commerce dans la ville :

- une à deux teintes pâles pour les aplats ;
- les teintes vives sont réservées au lettrage
- les vitrines doivent conserver une transparence
- les devantures en applique ne doivent pas présenter une saillie supérieure à 0,25 m.

Les principes architecturaux à respecter pour les enseignes :

- les enseignes ne doivent pas masquer ou recouvrir d'éléments architecturaux décoratifs ;
- les enseignes des commerces dont les surfaces de vente se situent exclusivement à rez-de-chaussée doivent rester séparées du 1^{er} étage
- les enseignes drapeau doivent présenter une saillie maximale de 0,80 m ;
- les enseignes bandeau doivent présenter une saillie maximale de 0,25 m
- la hauteur de l'enseigne drapeau est déterminée par la hauteur de l'enseigne bandeau

La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité.

Les stores devront être positionnés dans les ouvertures de la devanture commerciale et en dessous de l'enseigne bandeau.

11-16 Les plantations et espaces verts identifiés :

Les *espaces paysagers remarquables* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Cependant, leur destruction peut être autorisée pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage, ou appartenant à un *espace paysager remarquable*, serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur écologique et paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Afin d'assurer la protection des arbres remarquables les prescriptions suivantes s'appliquent dans un rayon de 20 mètres autour du tronc de tout arbre remarquable :

- la réalisation de constructions souterraines est interdite;
- la surface du sol ne doit pas être minéralisée.

ARTICLE UD 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement exigibles au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume d'une construction ou dans un volume bâti.

La suppression d'une place de stationnement intérieure et/ou extérieure doit donner lieu à son remplacement dans le respect, au minimum, des obligations fixées au titre du présent article.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination.

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Dans le cas de transformation de rez-de-chaussée et de locaux à usage d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants.

Dans le cas de changements de destination des locaux commerciaux existants vers un *rez-de-chaussée actif* (à l'exception des locaux communs de copropriétés) situées en vis-à-vis le long des axes repérés au document graphique comme « axes de *rez-de-chaussée actifs* », il est imposé pour une :

- Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² ou locaux communs de copropriétés : aucune obligation de réalisation de place de stationnement
- Surface de plancher entre 100m² et 600m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Surface de plancher supérieure ou égale à 600 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite d'une distance de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Lors de toute opération de construction, d'*extension* de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation y compris les résidences pour publics spécifiques :

- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il ne soit exigé plus de deux places par logement ;

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions comprenant moins de 4 logements, à partir de la deuxième place de stationnement exigible, une place peut être réalisée en dehors du volume de la construction.

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

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Dans le cas de changement de destination de locaux en logements, il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants.

Dans le cas d'une *extension* (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 60 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Dans le cas d'une création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non *extension* de la surface de plancher.

Obligations de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces exclusivement dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles depuis le domaine public, situés de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.
- L'espace possèdera un emplacement minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et deux emplacements minimum par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 5 m².

Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues motorisés dans les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- A moins de 500 mètres d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- A plus de 500 mètres d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Toute tranche commencée est due.

Les places commandées ou doubles sont interdites.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Obligations de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

- L'espace exclusivement dédié aux vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % au minimum de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être aisément accessible depuis le domaine public, situé de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.

Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues motorisés dans les constructions nouvelles :

- Il doit être créé des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces :

- Pour chaque Commerce inférieur à 600 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour chaque Commerce de plus de 600 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due. Les places commandées sont interdites.

Par ailleurs, pour les commerces dont la surface de plancher excède 600 m², il pourra être imposé la réalisation d'une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- surface de plancher inférieure à 100 m² : 1 place
- 100 m² ≤ surface de plancher ≤ 500 m² : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
- 500 m² < surface de plancher ≤ 1 000 m² : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- surface de plancher > 1 000 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, il sera imposé, au-dessus de 100 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction.

Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

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

Toute tranche commencée est due.

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

Pour les constructions à usage d'industrie :

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

Toute tranche commencée est due.

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

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres

Toute tranche commencée est due.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs. Cet espace peut être extérieur.

Pour les constructions et installations nécessaires au Réseau de transport du Grand Paris (RTGP)

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires au Réseau de transport du Grand Paris (RTGP), le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de la construction et/ou de l'installation et à son mode de fonctionnement.

Les normes techniques pour les places stationnement ont été définies dans le lexique.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles (obligation uniquement pour l'accès au 1^{er} niveau de sous-sol), d'une largeur d'au moins 6 mètres.

ARTICLE UD 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**13-1 Règles générales :**

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

55% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction. 40% de la superficie du terrain doivent être traités en *espace vert de pleine terre*.

Pour les constructions réalisées en application du 9-2-1 les dispositions suivantes sont applicables : 40% au moins des espaces libres de toute construction en élévation hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé doivent être traités en espaces verts et plantés.

Pour les constructions réalisées en application du 9-2-2 les dispositions suivantes sont applicables : 45% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction. 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en *espace vert de pleine terre*.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale située sous la cote du niveau du rez-de-chaussée
- Dans une profondeur de 4 m depuis l'alignement, Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale sous la cote du niveau du trottoir.
- Un *arbre à haute tige* est imposé pour 100 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans une fosse de plantation présentant un volume d'au moins 15 m³ et une profondeur minimale de 2 mètres situé sous la cote altimétrique du plancher du rez-de-chaussée.

Lorsque figure sur le plan de zonage, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen et grand développement.

13-2 Règles particulières :

13-2-1 : Les dispositions figurant au 13 -1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13-2-2 : Les *espaces paysagers remarquables* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Cependant, leur destruction peut être autorisée pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage, ou appartenant à un *espace paysager remarquable*, serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur écologique et paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UD 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet