

6

Règlement des différentes zones

P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2006

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2010

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2011

Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 février 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013

Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 11 avril 2016

Modification n°5 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 22 juin 2017

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 26 mars 2019

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 16 décembre 2019

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 23 septembre 2021

Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 23 juin 2022

Modification n°7 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 1^{er} février 2024



INTRODUCTION	4
LEXIQUE	8
DEFINITIONS	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	18
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	18
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	37
I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	37
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	53
I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	53
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	54
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	71
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	71
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	72
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	84
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	84
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	85
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPA	95
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	95
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	96
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPC	109
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	109
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	110
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	123
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPE	124
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	124
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	125
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	137
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPF	138
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	138
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	139
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	154
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPG	155
I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	155
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	156
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	171

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPH	172
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	172
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	173
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	186
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPI	187
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	187
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	188
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	199
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPK	200
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	200
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	201
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	215
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPL	216
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	216
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	217
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	227
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM	228
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	228
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	229
III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	241
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPN	242
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	242
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	243
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPO	252
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	252
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	253
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	262

Introduction

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Asnières-sur-Seine.

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

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, restent applicables les dispositions R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions ;
- article R.111-22 relatif à la densité de la surface de plancher ;
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits ;
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ;
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnement et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État ;
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations environnementales ;
- R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains

2 – En vertu de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative ou droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLU aux documents graphiques dit « plan des servitudes ».

Divisions du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies, aux ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

2 - Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

3 - Les **emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Règles de construction

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

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans les zones U et AU, les règles du présent PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Participation des constructeurs

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

Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Impossibilité de réalisation de stationnement

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.

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la *reconstruction à l'identique* d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il se situe au-dessus de la cote de crue de 1910 (cf. articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-7, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Bâtiments sinistrés

La *reconstruction à l'identique* d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, à l'exception des marges de recul ou opérations de voirie inscrites au document graphique du PLU, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, et qu'il se situe au-dessus de la côte de crue de 1910 (cf. article L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme).

Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordés que pour des travaux – en particulier des travaux d'*extension* – qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Bâtiments protégés

Les constructions nouvelles, les travaux d'*extension*, de *surélévation* ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.

Protection architecturale

Dans les parties du territoire communal concernées, les projets de construction, d'utilisation des sols, de démolition, de travaux de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, de travaux d'aménagements urbains entrant dans le cadre de l'autorisation spéciale prévue par le code du patrimoine (articles L621-31 et 32), font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions liées au bruit des infrastructures de transports terrestres

En vertu de l'article R. 111-4 1° du Code de la Construction et de l'Habitation, un arrêté préfectoral en date du 29 juin 2000 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des Informations Utiles.

Dans les bandes d'isolement acoustique de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

Prévention des risques d'inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Seine approuvé le 9 janvier 2004, annexé au PLU, les dispositions règlementaires du PPR s'appliquent.

Les obligations en matière de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés

En application des dispositions des articles L.151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires si ces derniers sont situés à

moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Lexique

Définitions

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie publique ou privée qui le dessert.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement constitue la délimitation du domaine public ou d'une voie privée au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

Arbre à haute tige :

Est considéré comme arbre à haute tige, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 12 mètres

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

Construction annexe :

Est considéré comme *annexe*, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale
- une construction qui entretient un lien fonctionnel avec la construction principale, à usage de *garage*, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale
- d'une hauteur maximale inférieure ou égale à 3,2 mètres par rapport au terrain naturel.

La création d'une construction annexe ne doit pas générer de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Au sens du présent règlement, un CINASPIC correspond à l'une des constructions énumérées ci-après :

1. Les structures de petite enfance : crèche, halte-garderie, jardin d'enfants
2. Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, les établissements universitaires y compris les locaux affectés à la recherche et les établissements d'enseignement supérieur
3. Les établissements sportifs à caractère non commercial
4. Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement des réseaux.

5. Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris
6. Les établissements de santé à caractère non commercial
7. Les équipements culturels et socio-culturels
8. Les jardins, squares, parcs et places publics

Construction principale :

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Cheminée :

Une *cheminée* est un conduit qui sert à l'extraction des fumées, à la ventilation des parkings, aux aérations

Clôture :

Une *clôture* sert à séparer, en tout ou partie, 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Courette :

Une *courette* est une partie de terrain non construite en élévation à partir du sol, du rez-de-chaussée, ou d'un niveau supérieur, délimitée par un même bâtiment sur trois de ses côtés.

Devanture en applique :

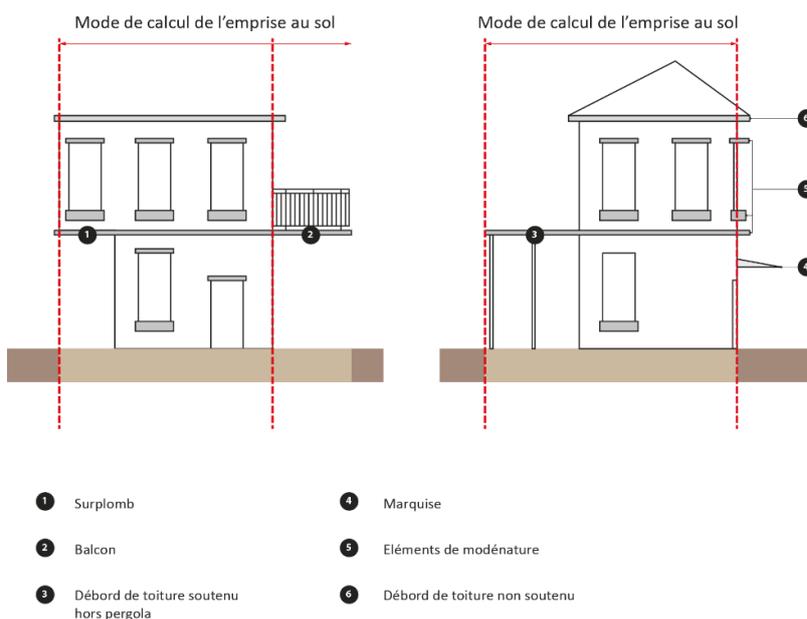
La devanture en applique est constituée d'un ensemble menuisé en saillie par rapport au nu de la façade.

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'*emprise au sol* des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des constructions à l'exception des éléments en saillie (débords de toitures, *balcons*, marquises, auvent...) n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au niveau du sol, piscine, etc.



Emprises publiques :

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

Espaces libres non bâtis :

Au sens du présent règlement, les espaces libres correspondent à l'ensemble des espaces non comptabilisés dans l'emprise au sol.

Espaces Paysagers Remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

Les Espaces Paysagers Remarquables identifiées sur les documents graphiques 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.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds, hors passage des réseaux.

Extension :

L'*extension* consiste en un agrandissement de la construction existante. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par *surélévation*, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'*extension* peut générer de la surface de plancher ou non.

Façade :

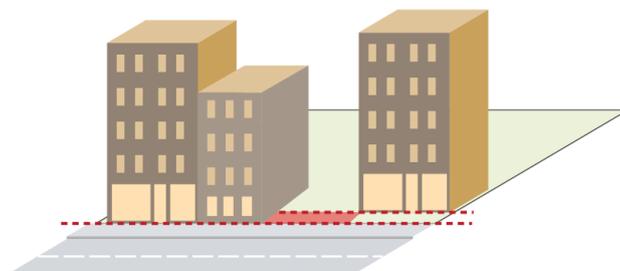
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Front bâti :

Le front bâti désigne l'alignement des façades principales des constructions existantes donnant sur l'espace public.

Le front bâti sur rue s'apprécie du même côté de rue que le terrain d'assiette du projet en prenant en compte l'implantation des constructions sur les parcelles mitoyennes qui définit la zone dans laquelle le *linéaire de façade* s'inscrit librement.

Schéma indicatif d'un front bâti en UA

**Garage:**

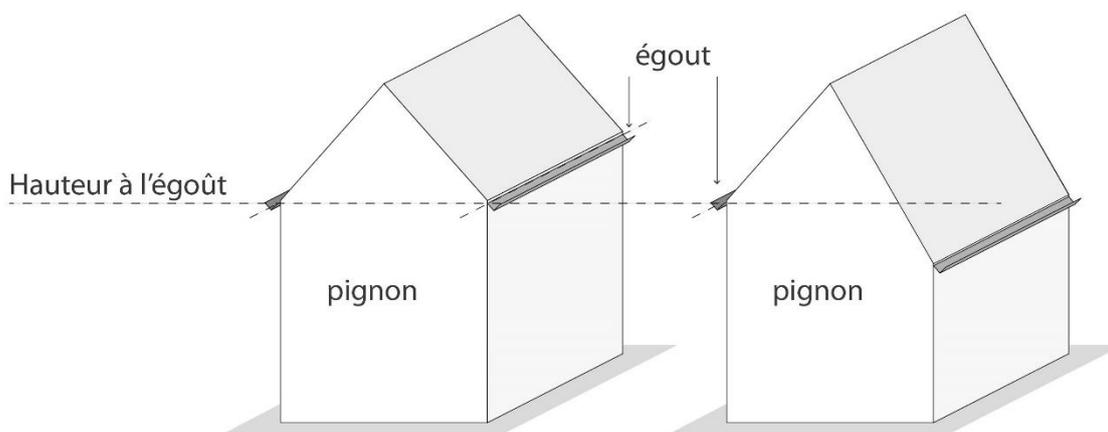
Local clos et couvert destiné au stationnement des voitures, 2 roues motorisées et/ou vélos.

Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, *cheminées* gardes corps, antennes relais, paves vues et lignes de vie exclues, par rapport au niveau du trottoir.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au niveau du trottoir. Dans le cas d'un pignon la hauteur à l'égout est mesurée au point bas de celui-ci.



Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au trottoir.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable ou à autorisation simplifiée : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent :

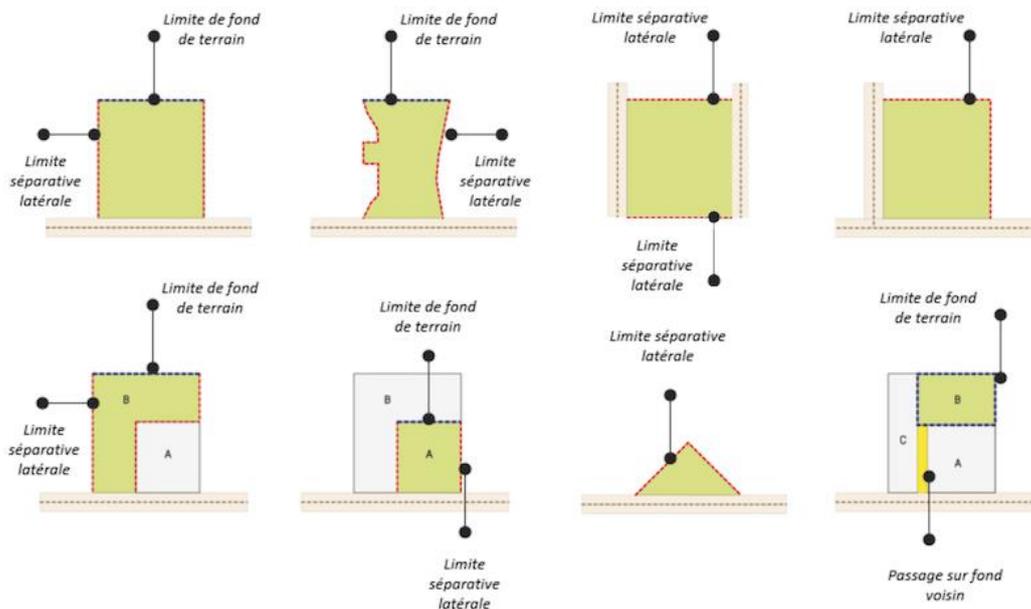
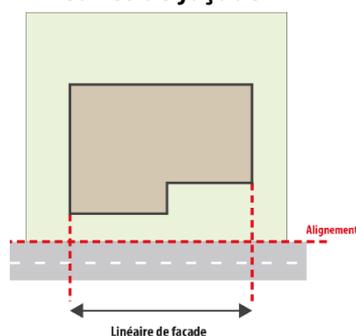
- des limites séparatives latérales.

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle.

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières

**Linéaires de façade**

Le linéaire de façade est défini par la longueur de façade d'une construction projetée sur l'alignement hors éléments de modénatures, débords de toiture, balcon, marquise, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre.

Locaux déchets

Les locaux déchets sont des locaux de rangement des containers destinés au tri des déchets et à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Modification de toiture :

Sont considérées comme des modifications de toiture, les travaux transformant la couverture et/ou la charpente d'une construction et qui ne modifient ni la hauteur à l'égout du toit ni la hauteur au faîtage.

Niveau habitable hors-sol :

Volume clos et couvert dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètres et dont le plancher se situe en tout point au-dessus du terrain naturel.

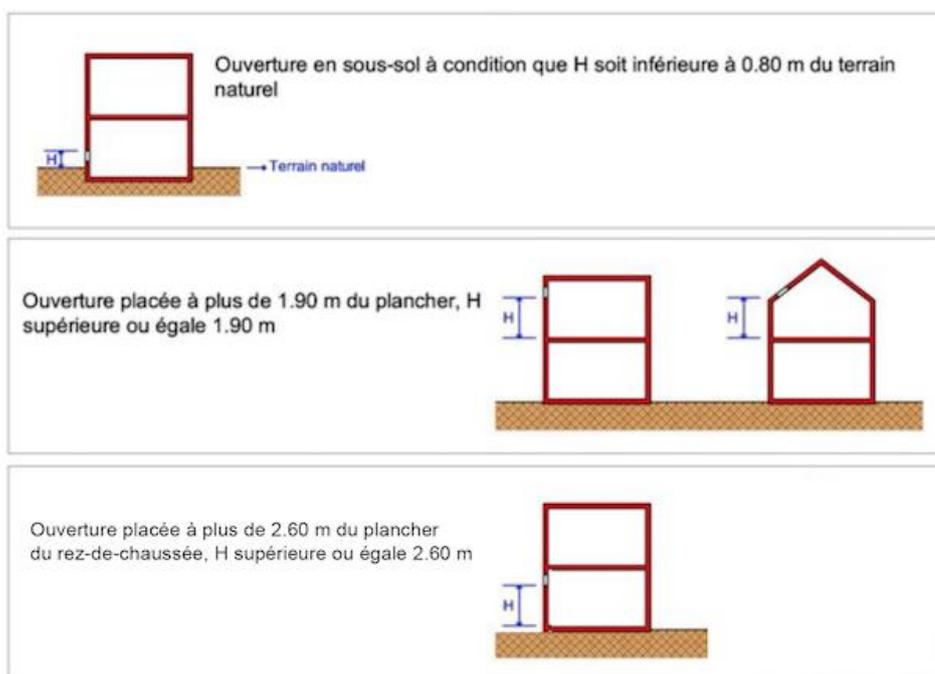
Notion d'éléments créant des vues (applicable en toutes zones à l'exception de la zone UPk) :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons dès lors qu'aucun pare-vue n'est prévu ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel et à une hauteur inférieure ou égale au plancher bas du premier étage d'une construction dès lors qu'aucun pare-vue n'est prévu ou qu'il est pas prévu de rendre inaccessible la terrasse sur une profondeur de 1,90 m minimum du nu extérieur de la façade (ou de la limite d'emprise de la terrasse)
- les terrasses accessibles situées à une hauteur supérieure au plancher bas du premier étage d'une construction dès lors qu'il n'est pas prévu de rendre inaccessible la terrasse sur une profondeur de 1,90 m minimum du nu extérieur de la façade
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

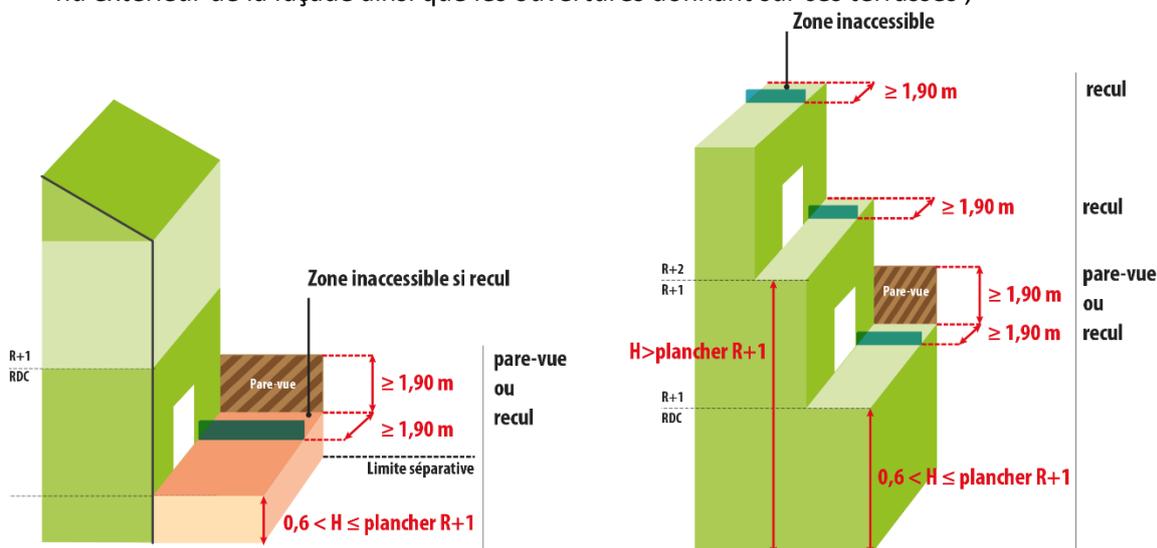
Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher pour les niveaux supérieurs (y compris pour les ouvertures de toit) ;



- les portes pleines ;
- les châssis fixes dont le verre est rendu définitivement translucide (les films adhésifs ne sont pas pris compte) ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs;
- les pavés de verre ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Les surfaces de ces ouvertures ne peuvent être déplacées en compensation sur la façade ;
- les balcons clos par des pare-vues
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;

- les terrasses situées en tout point à 10 mètres minimum des limites séparatives ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel et à une hauteur inférieure ou égale au plancher bas du premier étage d'une construction dès lors qu'un pare-vue d'une hauteur minimale de 1,90 m est prévu ou qu'il est prévu de rendre inaccessible la terrasse sur une profondeur de 1,90m minimum du nu extérieur de la façade (ou de la limite d'emprise de la terrasse) ainsi que les ouvertures donnant sur ces terrasses ;
- les terrasses situées à une hauteur supérieure au plancher bas du premier étage d'une construction dès lors qu'il est prévu de rendre inaccessible la terrasse sur une profondeur de 1,90 m minimum du nu extérieur de la façade ainsi que les ouvertures donnant sur ces terrasses ;



Notion d'éléments créant des vues principales ou secondaires (applicable en zone UPk):

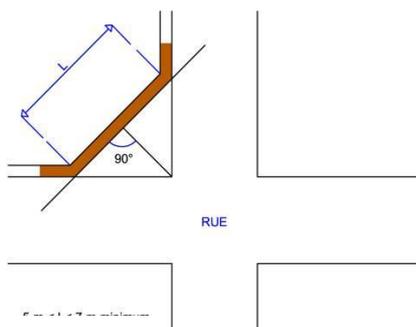
Sont considérés comme des éléments constituant des vues principales au sens du présent règlement, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

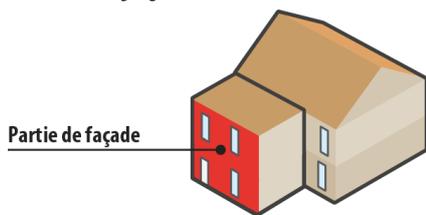
- Les ouvertures de plus de 0,80 m de largeur
- Les ouvertures éclairant des pièces d'une surface supérieure ou égale à 9 m²
- Les prolongements extérieurs des constructions (balcons, terrasses, loggias, jardins d'hiver...);

Sont considérés comme des éléments constituant des vues secondaires au sens du présent règlement :

- Les ouvertures de moins de 0,80 m de largeur
- Les ouvertures éclairant des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, toilettes et escaliers intérieurs
- Les ouvertures assurant l'éclairage complémentaire des pièces d'une surface supérieure ou égale à 9 m² sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vues principales (dans ce cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celle des vues principales). Il n'est admis qu'une ouverture de ce type par pièce.

Pan coupé :



Partie de façade :

La partie de façade correspond à une surface plane située entre deux arrêtes. Elle s'étend sur le plan horizontal et vertical des constructions.

Pergola :

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couverture à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée, etc.

Pignon :

Façade d'un bâtiment servant à donner un ou des versants à un toit.

Places commandées ou doubles

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Reconstruction à l'identique :

Au sens du présent règlement la *reconstruction à l'identique* implique de respecter l'emprise et la volumétrie initiale sans aucune dérogation. La destination de la construction doit également être conservée.

Résidences à destination de publics spécifiques :

Au sens du présent règlement, les résidences à destination de publics spécifiques correspondent aux résidences ou foyers avec service (résidence étudiante, maison de retraite, foyers de travailleurs, résidence autonomie, centre d'hébergement). Les résidences de co-living sont exclues de cette définition.

Rez-de-chaussée actif :

Un *rez-de-chaussée actif* est un rez-de-chaussée qui accueille des bureaux, des commerces, de l'artisanat, des locaux communs de copropriétés, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Surélévation :

Construction rapportée après coup, en superstructure au-dessus d'une autre construction existante en capacité de la supporter, et qui augmente la hauteur à l'égout et/ou au faîtage.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

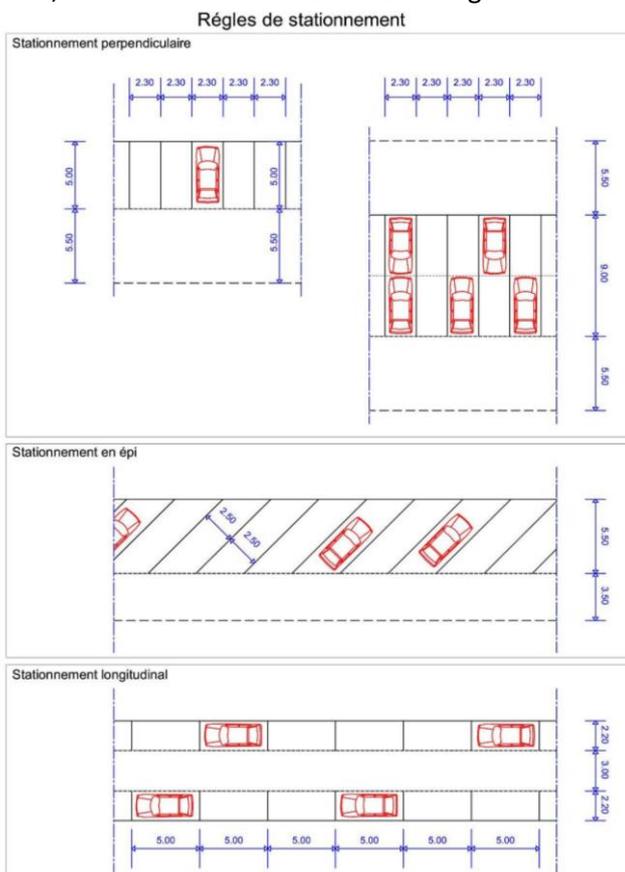
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Stationnement

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

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - largeur : 2,30 mètres.
 - Dans tous les cas, un recul minimum de 5,5 m est obligatoire
- En cas de stationnement en épi :
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - largeur : 2,50 mètres.
 - Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 m est obligatoire
- En cas de stationnement longitudinal :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,20 mètres.
 - Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m est obligatoire



Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (hors excavation ponctuelle de type cour anglaise), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Terrain fini :

Niveau du terrain après travaux

Terrasse :

Plate-forme de plain-pied ou sur un volume bâti.

Toiture à pente :

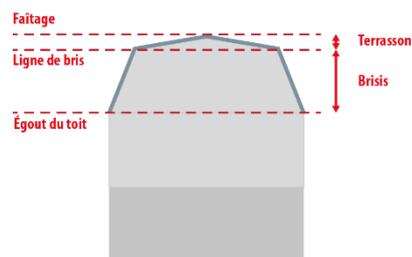
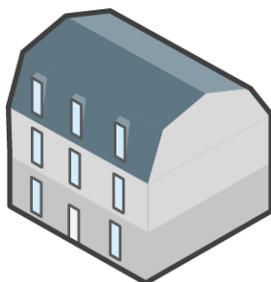
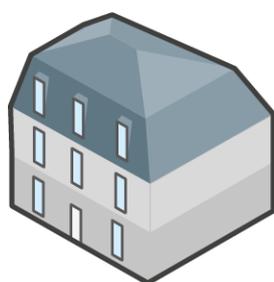
Au sens du règlement, la toiture doit avoir une pente minimale de 15% pour être considérée comme toiture à pente.

Toiture à la Mansart :

Une toiture à la Mansart est composée d'un comble brisé. Chaque versant de la toiture a ainsi deux pentes :

- Le brisis, partie basse
- Le terrasson, partie haute

L'angle formé par le raccord du brisis et du terrasson s'appelle la ligne de bris.

**Voie nouvelle :**

La voie nouvelle est une *emprise publique* ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone regroupe les secteurs dits de « centre-ville » ainsi que les principaux axes routiers. Elle se caractérise par une mixité des fonctions et une forme urbaine dense présentant des hauteurs et des volumes importants implantés le plus souvent à l'*alignement*. L'objectif retenu dans le cadre du PLU est de préserver cette mixité en évitant une densification supplémentaire du tissu. Toutefois les dispositions réglementaires favorisent la requalification du tissu urbain et le traitement des dents creuses en particulier en bordure des grands axes.

L'occupation commerciale et artisanale des rez-de-chaussée des rues les plus commerçantes est conservée et les possibilités de construction seront strictement limitées par la mise en place de prescriptions réglementaires calquées sur les formes urbaines existantes actuellement.

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 du sol

ARTICLE UA 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 UA 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 : Toute opération de construction à destination de logements d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² de surface de plancher de logements, doit comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total)

Le calcul est arrondi à l'unité supérieure la plus proche.

2-2 : 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 sonore 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.

2-3 : 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 peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-4 : 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.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : 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 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.

2-7 : 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 *des rez-de-chaussée actifs*

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.

2-8 : 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 UA 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 UA 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), 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 UA 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 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 :

6-1-1 : En l'absence de repères spécifiques mentionnés au document graphique, les constructions doivent être implantées à *l'alignement* et/ou en retrait afin d'assurer la cohérence du *front bâti* existant, dans une profondeur maximale de 20 mètres depuis *l'alignement*. La notion d'implantation en cohérence du *front bâti* s'entend au niveau du plan général de la façade, n'interdisant pas des saillies et retraits ponctuels pour éviter un effet de barre, respecter la trame parcellaire traditionnelle ou pour raisons architecturales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions *annexes*.

6-1-2 : Pour les façades des constructions en vis-à-vis de *l'alignement*, la création d'*éléments créant des vues* est autorisée.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Au-delà de la bande de 20 mètres sont autorisées:

- les *constructions annexes* (voir définition en annexe du présent règlement) ;
- les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- la reconstruction à emprise égale ou inférieure des bâtiments à usage exclusif de commerce ou d'artisanat ;
- la *surélévation* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (le 01/02/2024) dans le respect des dispositions du 10-3-4 de l'article UA10 et dont la destination sera identique au bâtiment existant.

6-2-2 : Voies et *emprises publiques* de faible largeur : lorsque sur le document graphique figure une indication imposant un recul, les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

6-2-3 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un *pan coupé* d'une largeur minimale de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un *pan coupé* est possible mais non obligatoire.

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.

Les dispositions des articles 6-2-4 et 6-2-5 s'appliquent également au pan coupé imposé par l'article UA 6-2-3 du présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations ou aux modifications d'enseigne et aux devantures en applique.

6-2-6 : Dans le cas d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'*alignement*, sa *surélévation* dans le prolongement des murs existants est admise dans une profondeur maximale de 20 mètres depuis l'*alignement*, et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

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

7-1 Règles générales :

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

7-1-1 : Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, mesurée à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* (avant majoration définie au 10-1 de l'article UA10), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions qui s'inscrivent dans le prolongement des héberges des constructions existantes sur le terrain voisin, implantées le long de la limite séparative, ou qui s'implantent contre un mur de clôture plein sans en dépasser sa hauteur.

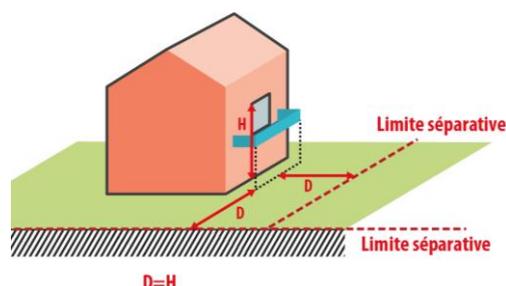
7-1-2 : Toutefois, lorsqu'une *partie de façade* comporte un ou plusieurs *éléments créant des vues*, la distance comptée perpendiculairement entre la façade au droit de l'*élément créant des vues* et la limite séparative en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur au linteau de l'*élément créant des vues* le plus haut, sans qu'il ne puisse être imposé plus de 10 mètres.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation, il ne pourra être imposé plus de 8 mètres.

Les dispositions des articles 7-1-1 et 7-1-2 s'appliquent également en cas de *surélévation*.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2024), la création d'*éléments créant des vues* est autorisée sous réserve que la distance comptée perpendiculairement entre la façade au droit de l'*élément créant des vues* et la limite séparative en vis-à-vis soit au moins égale à la hauteur mesurée au linteau, sans qu'il ne puisse être imposé plus de 10 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 8 mètres. Sinon, des pare-vues devront être prévus.



7-2 Règles particulières :

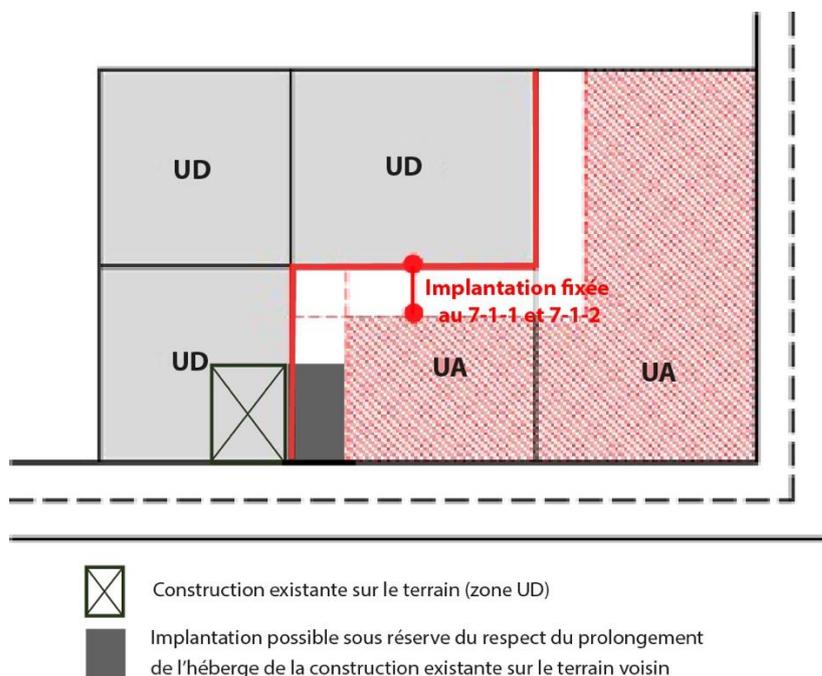
7-2-1 : Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une *courette* d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la limite séparative commune et ne respectant pas un retrait minimum de 8 mètres, la construction projetée devra, à l'aplomb de la *courette*, respecter les dispositions des articles 7-1-1 et 7-1-2.

7-2-2 : 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 présent règlement (01/02/2024).

7-2-3 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

7-2-4 : Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UD, la construction projetée devra respecter les dispositions des articles 7-1-1 et 7-1-2. Il sera recherché un recul continu et cohérent en vis-à-vis de la zone UD afin d'assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées ainsi que la continuité écologique délimitant la zone UD.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2024), les *surélévations* peuvent être autorisées sous réserve de respecter les hauteurs fixées au 10-3-4 de l'article UA 10.



7-2-5 : Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait 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 des limites séparatives.

7-2-6 : Dans le secteur OAP n°11 « Place Beltrame » lorsque la construction s'implante en retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres (avec ou sans vue).

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

ARTICLE UA 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.

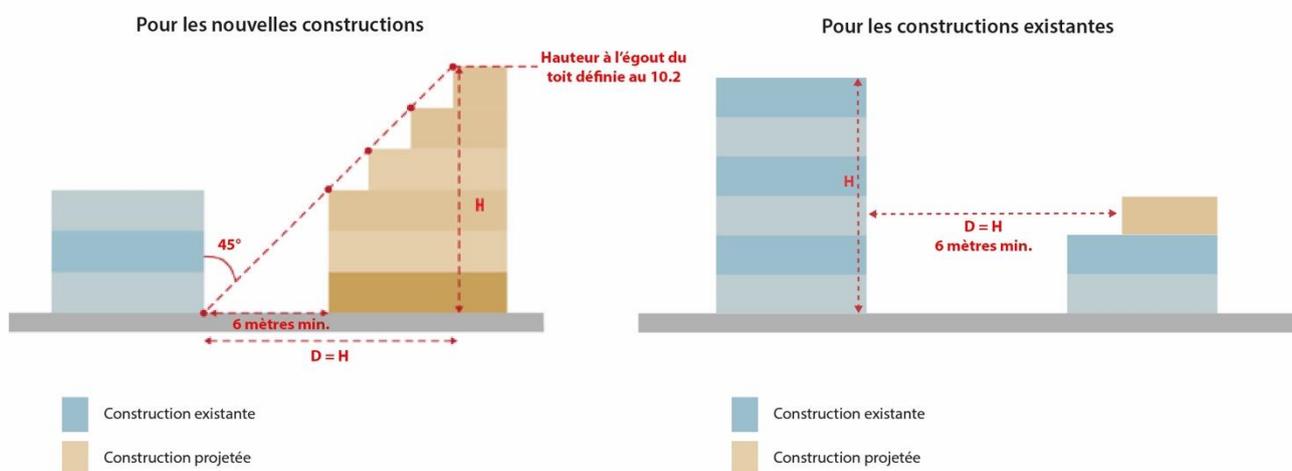
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m en tous points des constructions à l'exception des modénatures d'une épaisseur 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 UA 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 70 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale.

9-2 Règles particulières :

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

9-2-2 : L'emprise pourra atteindre 80 % de la superficie du terrain, après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale, pour les terrains d'angle.

9-2-3 : L'emprise pourra atteindre 100 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m² et dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 10 mètres en tout point du terrain
- pour les terrains d'angle dont l'assiette de projet est inférieure ou égale à 200 m².
- pour les constructions réalisées dans le secteur OAP n°11 « Place Beltrame ».

ARTICLE UA 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.

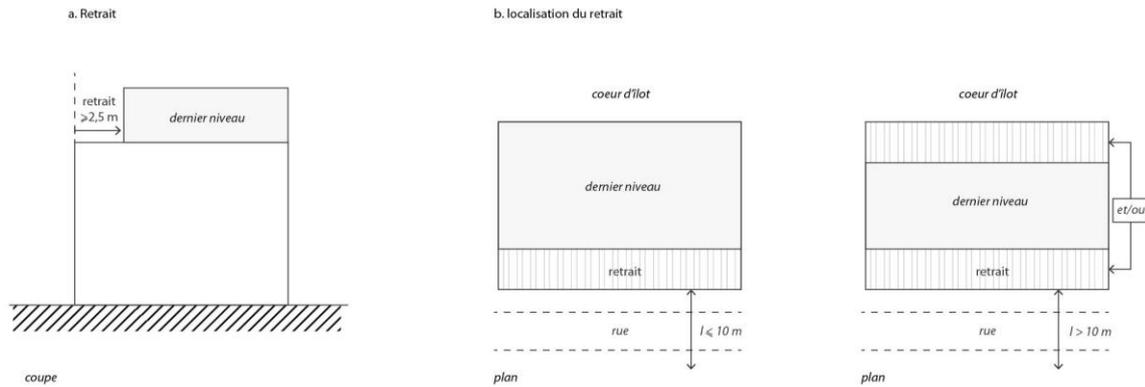
Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

10-2 Règles générales :

Les rez-de-chaussée devront disposer d'une hauteur minimale de 3 mètres, calculée entre la dalle basse et la dalle haute.

Dans le cas de toiture terrasse, le(s) dernier(s) étage(s) doit(doivent) être implanté(s) en retrait minimum de 2,5 m sur le linéaire d'au moins une façade côté rue et/ou côté cœur d'îlot. Si la largeur de la voirie est inférieure à 10 mètres le retrait se fait obligatoirement côté rue.

Si le bâtiment comporte 4 façades ou plus, le retrait devra se faire sur au moins 2 façades.



Les dessins ont un caractère illustratif.

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.

Sauf indications particulières reportées au document graphique du règlement, la hauteur maximale est fixée ci-après :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

10-2-1 Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

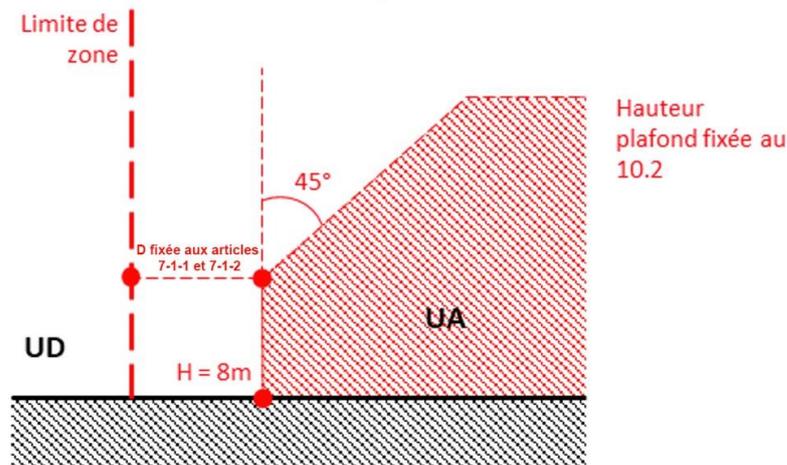
10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Rue des Bas (sur une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement), les règles ci-après sont applicables :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.

10-3-2 : Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UD, la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

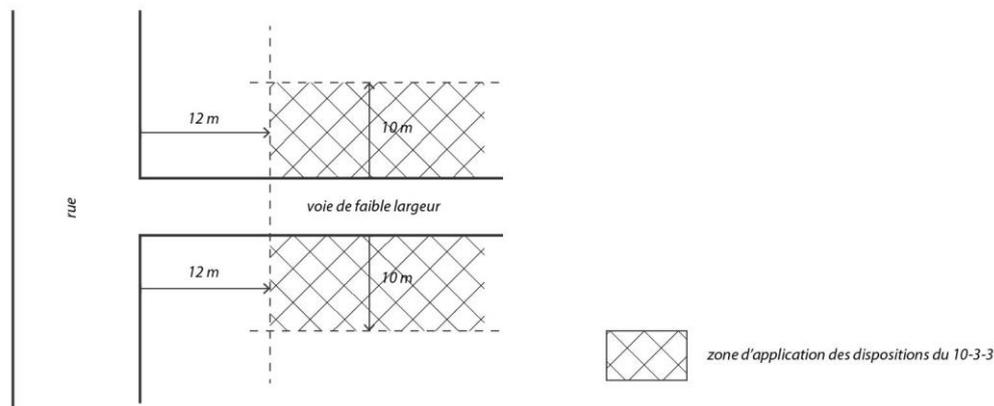
- un point d'accroche à 8 mètres en vis-à-vis de la limite séparative
- une oblique inclinée à 45° jusqu'à la hauteur à l'égout fixée au 10-2,
- au-delà la règle générale s'applique sous réserve du respect des autres règles.



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-3 : Cas des voies de faible largeur repérées sur le plan et situées à l'angle avec une voie non concernée par la faible largeur :

Les dispositions ci-après ne s'imposent qu'au-delà d'une distance de 12 mètres de profondeur comptée à partir de l'*alignement* de la rue sur laquelle se raccroche la voie ou l'emprise de faible largeur repérée sur le document. En vis-à-vis de ces voies des règles de gabarit spécifique sont applicables sur une profondeur de 10 m comptée à partir de l'*alignement* de la voie de faible largeur.



Les dessins ont un caractère illustratif.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au droit de la façade et 15 mètres au point le plus haut.

10-3-4 : Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2024), définies au 6-2-1 de l'article UA6 et/ou au 7-2-4 de l'article UA7, la hauteur est limitée à 11 mètres au *faîtage* et à trois *niveaux habitables hors sol*. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'acrotère.

10-3-5 : Conformément aux indications particulières portées au plan, au-delà des hauteurs maximales fixées ci-dessus, il peut être autorisé une émergence dans la limite de 30% de l'emprise de la parcelle et dans la limite de 200 m² de surface de plancher par niveau.

10-3-6 : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 24 mètres.

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

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 :

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 performance énergétique (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.

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.

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.

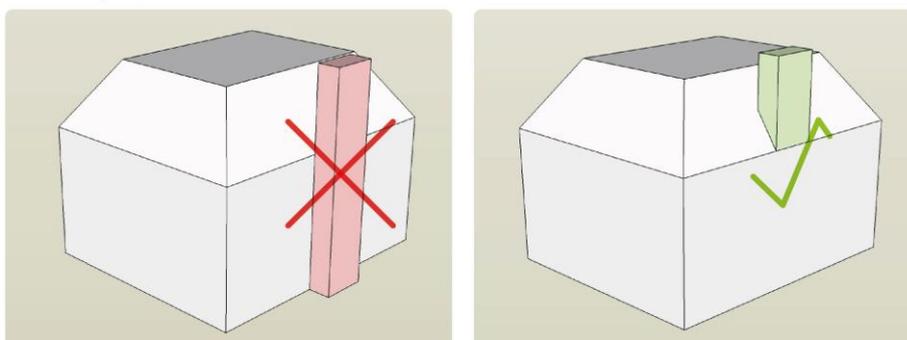
Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de *cheminée* ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



Les dessins ont un caractère illustratif.

11-3 Les façades :

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

11-9 Les panneaux solaires :

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

11-10 Les clôtures et les portails :

11-10-1 : 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.

11-10-2 : 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.

- 11-10-3 : Les dispositions figurant au 11-10-2 ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

11-11 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.

11-12 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.

11-13 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.

Pour chaque nouveau local commercial de plus de 100 m², il sera imposé la réalisation d'une gaine d'extraction en toiture raccordée au local.

11-14 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 UA 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 :

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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :

- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement créé 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.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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

- Dans les constructions 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 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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation

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.

12-2 Normes techniques :**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 UA 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.

30% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction.

Pour les constructions réalisées en application du 9-2-2, 20% de la superficie du terrain doivent rester libres de toute construction.

60% 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 traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- 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 située 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 une superficie d'au moins 10 m² et une profondeur minimale de 2 mètres.

Lorsque figure, sur le plan de zonage, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à haute tige.

13-2 Règles particulières :

13-2-1 : Les dispositions figurant au 13-1 ne s'appliquent pas pour les constructions réalisées en application du 9-2-3 de l'article UA9.

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.

Pour la sauvegarde, ou la plantation, d'un arbre à haute tige en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

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

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'habitat qui regroupe principalement les collectifs construits en ordre discontinu dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Le règlement spécifique élaboré dans le cadre du PLU s'inscrit en continuité des principes d'implantation existants tout en donnant la possibilité de faire évoluer le tissu dans le cadre de politiques de renouvellement urbain et dans le sens d'une meilleure qualité architecturale et urbaine.

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 du sol

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 Règles générales :

- 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.

1-2 : Protection Risques et nuisances :

Disposition particulière au périmètre de Zone Boil Over : sont interdites les constructions ou *extensions* de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de deux heures.

ARTICLE UC 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 peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone dans laquelle 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 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 UC 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 UC 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), 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 UC 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 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 Règles générales :

Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, les locaux communs des copropriétés ainsi que *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implantent à l'*alignement* ou avec un retrait minimum de 1 mètre depuis l'*emprise publique*.

Les autres catégories de constructions s'implantent avec un retrait minimum de 4 mètres depuis l'*emprise publique*.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : dans le cas d'une construction à usage d'habitation, les parties de bâtiment non affectées au logement telles que les halls d'entrées et les installations techniques à rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'*alignement* ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

6-2-2 : Dans le cas d'une construction implantée à l'*alignement*, des retraits ponctuels par rapport à l'*alignement* peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3 : 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.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Règles générales :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative (sans vue) ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au quart de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'*égout* du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 8 mètres.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 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 présent règlement (26/03/2019).

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante implantée à une distance inférieure aux dispositions fixées au 7-1, sa *surélévation* dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis de la limite séparative ne fait pas face à des constructions sur le terrain voisin, la distance minimale entre la façade comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au

quart de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'é \acute gout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres que la façade (ou partie de façade) comporte ou non des vues.

7-2-4 : Dans le secteur UC1, la distance minimale entre la façade comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

7-2-5 : 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.

7-2-6 : Les constructions *annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous réserve de respecter les autres articles du règlement.

ARTICLE UC 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.

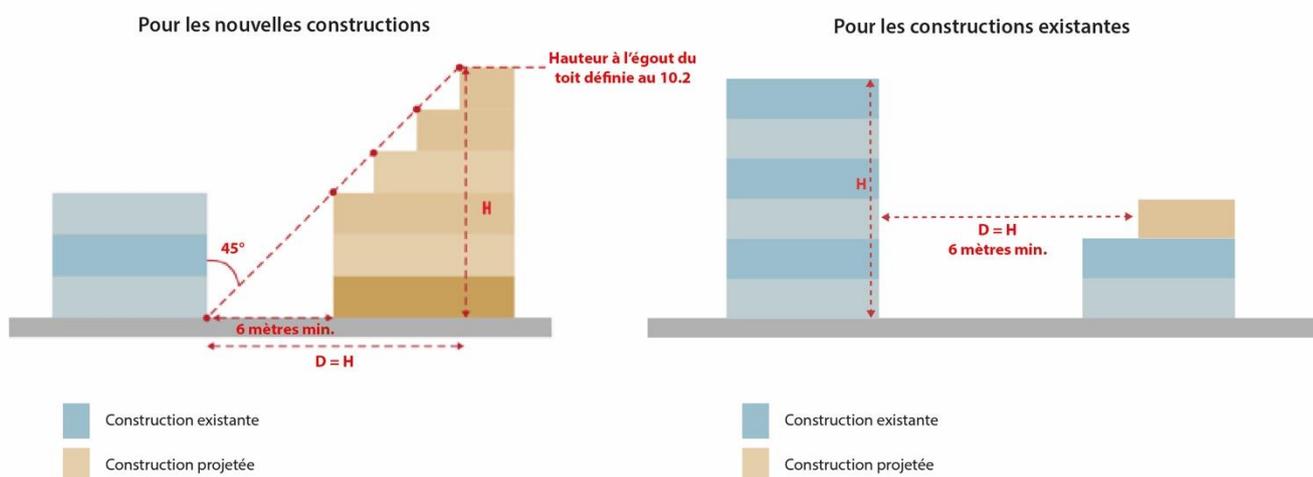
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m en tous points des constructions à l'exception des modénatures d'une épaisseur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

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 : Cette emprise peut atteindre 60 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

- pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m² et dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 10 mètres en tout point du terrain ;
- pour les terrains d'angle dont l'assiette de projet est inférieure ou égale à 200 m² ; pour les rez-de-chaussée commerciaux ;
- pour les terrains situés dans la zone UC1.

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

9-2-4 : Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation...) réalisés sur des constructions à usage de logement existantes, y compris dans le cas de création de locaux *annexes*, aménagement de hall d'entrée etc..., à condition qu'il ne s'agisse pas de création de logements nouveaux.

ARTICLE UC 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 Règles générales :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

Dans le secteur UC1 : il n'est pas fixé de hauteur plafond dans la limite d'une emprise par niveau de 400 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 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 :

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.

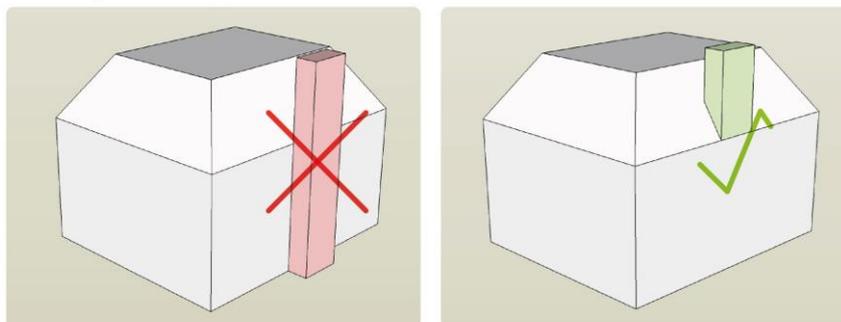
11-9 Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

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 afin de n'être pas visible dans le paysage.
A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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 ~~sauf~~ si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage, 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 UC 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 actif* 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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 dédiés exclusivement 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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :

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

13-1 Règles générales :

13-1-1 : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-1-2 : 55% de la superficie du terrain doit rester libre de toute construction. 40 % de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Pour les constructions réalisées en application du 9-2-2 les dispositions suivantes sont applicables : 40% de la superficie du terrain doit rester libre de toute construction. 20 % de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

13-1-3 :

- 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 de terre végétale d'au moins 15 m³ et une profondeur minimale de 2 mètres situé sous la cote altimétrique du plancher du rez de chaussée.

13-1-4 : Lorsque figure sur le plan de zonage, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen ou 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 lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent et lorsqu'il est fait application du 9-2-1.

13-2-2 : Les dispositions figurant au 13-1 ne s'appliquent pas pour les travaux de restructuration (réhabilitation, rénovation, démolition partielle et reconstruction...) réalisés sur des constructions existantes, y compris dans le cas de création de locaux *annexes*, aménagement de hall d'entrée...

13-2-3 : 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.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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.

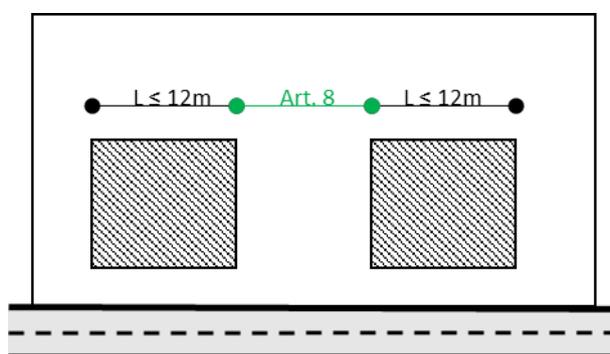
6-2-3 : Dans le cas d'une nouvelle construction, le *linéaire de façade* ne peut excéder 12 mètres.

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.

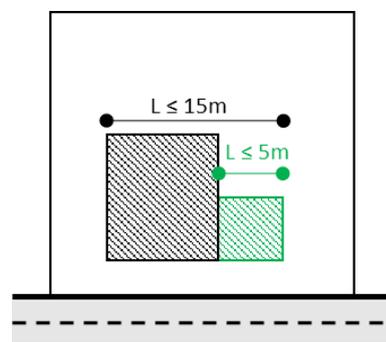
Le *linéaire de façade* résultant de cette *extension* ne peut excéder 15 mètres.

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

Linéaire de façade pour les nouvelles constructions : $\leq 12\text{m}$



Linéaire de façade pour les constructions existantes : Dans le cas d'extension : +5m maximum sans jamais excéder les 15m



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

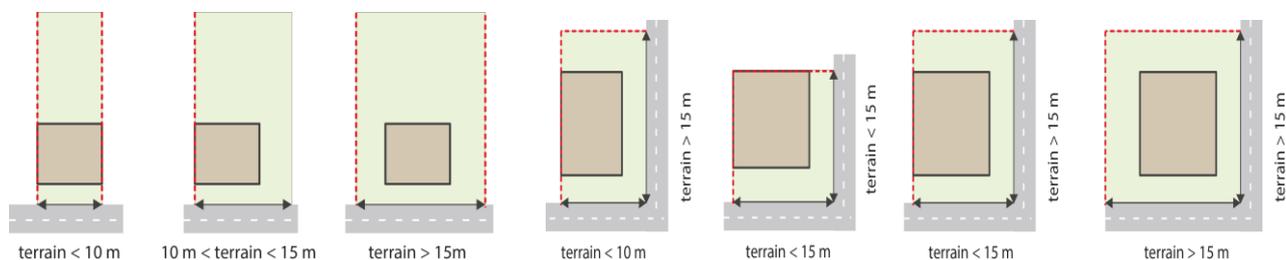
7-1 Règle générale :

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.

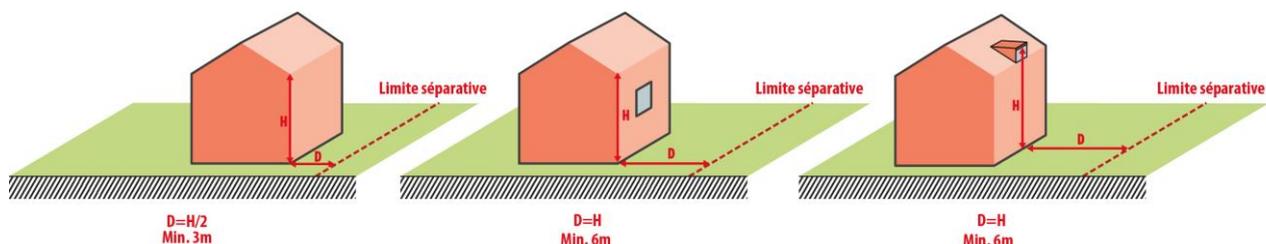


7-1-2 Modalités de calcul du retrait obligatoire :

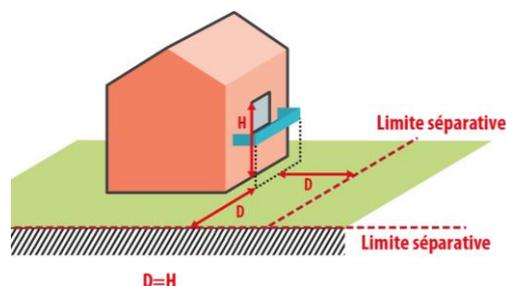
Lorsqu'une *partie de façade* ne comporte pas d'ouverture créant des vues au sens du présent règlement (voir lexique) la distance en tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit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

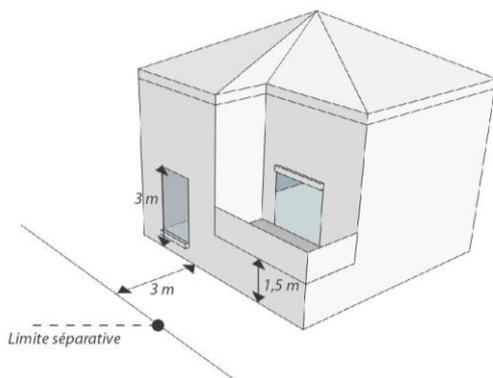


Lorsqu'un *balcon* est réalisé, la distance (D) minimale en tout point du *balcon* et les limites séparatives en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur mesurée (H) au linteau de l'ouverture permettant d'accéder au *balcon*, sans qu'il ne puisse être imposé plus de 10 mètres. Sinon, des pare-vues devront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

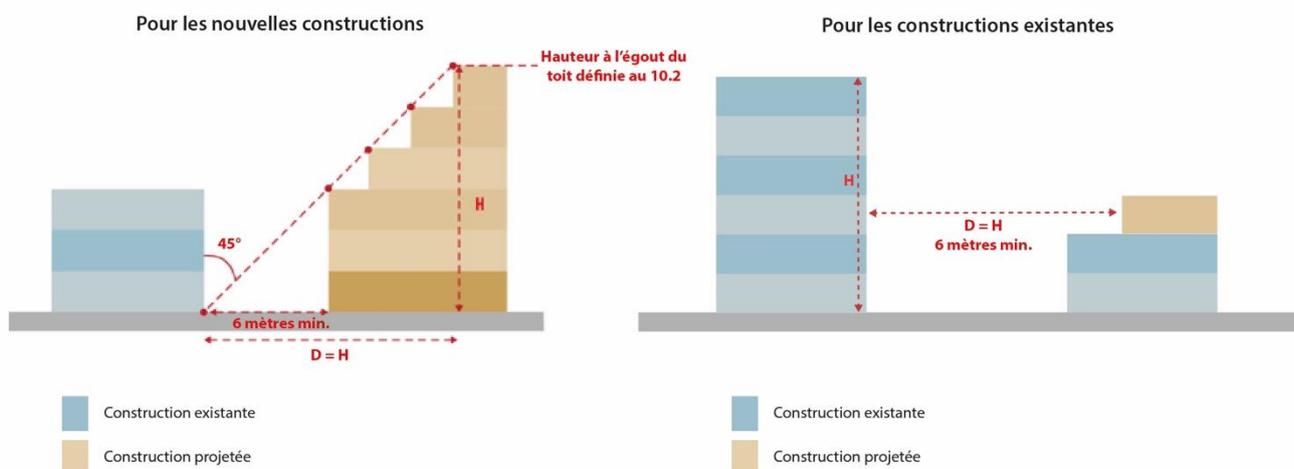
Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m en tous points des constructions à l'exception des modénatures d'une épaisseur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

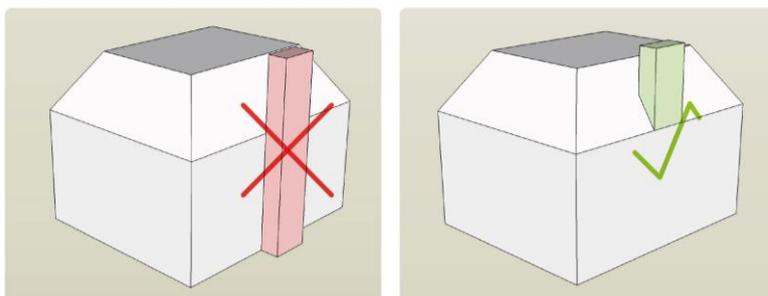
11-9 Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

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 du sol

ARTICLE UF 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 Dans toute la zone :

- 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.

1-2 : Protection Risques et nuisances :

Disposition particulière au périmètre de Zone Boil Over : sont interdites les constructions ou *extensions* de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de deux heures.

ARTICLE UF 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 d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone.

2-2 : 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.

2-3 : 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 : 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 UF3 : 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 UF 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 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), 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 UF 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UF 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 Règles générales :

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres depuis l'*emprise publique*.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 5 mètres de l'*alignement*, sa *surélévation* dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte 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*.

ARTICLE UF 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Règles générales :**

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur du bâtiment mesurée à l'*égout* du toit ou à l'*acrotère*.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 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 présent règlement (01/02/2024).

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante implantée à une distance inférieure aux dispositions fixées au 7-1, sa *surélévation* dans le prolongement de l'existant (sans vues) est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

La création *d'éléments créant des vues* est autorisée sous réserve que la distance comptée perpendiculairement entre la façade au droit de l'*élément créant des vues* et la limite séparative en vis-à-vis soit au moins égale à la hauteur mesurée au linteau, sans qu'il ne puisse être imposé plus de 10 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF9 : 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 60 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale.

9-2 Règles particulières :

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

ARTICLE UF 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.

10-2 Règles générales :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

ARTICLE UF 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 :

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 dédiées aux édifices 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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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.

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

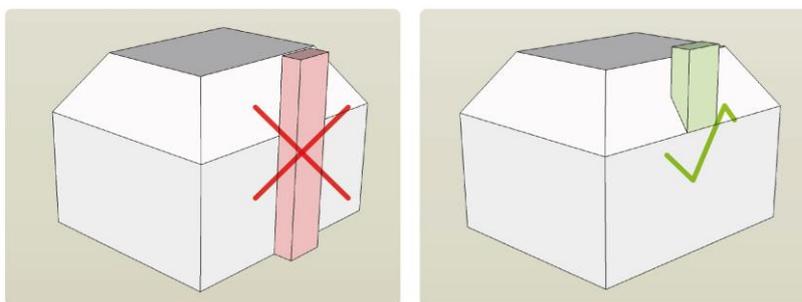
Les *cheminées* doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de *cheminée* ou de ventilation est nécessaire, celui-ci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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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 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 destinés 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.

11-15 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.

ARTICLE UF 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 locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'*extension* des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 3,5 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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :

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

13-1-1 : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-1-2 : Afin d'assurer un écran végétal sur toute la bordure du terrain hors accès à celui-ci, il devra être réalisé le long des voies et des limites séparatives, des espaces verts plantés d'arbres de haute tige en pleine terre distants d'environ 5 mètres les uns des autres.

13-1-3 : Les espaces non occupés par les accès, les surfaces de circulation et de stationnement, ainsi que les espaces bâtis en rez-de-chaussée doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les parties en pleine terre doivent être plantées ;
- Les parties occupées par des constructions en sous-sol ou en rez-de-chaussée doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,60 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

13-2 Règles particulières :

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

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 UF 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

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 du sol

ARTICLE UL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage, d'hébergement hôtelier et de bureaux,
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.

ARTICLE UL 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 d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone.

2-2 : Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher totale affectée au commerce soit inférieure ou égale à 1000 m².

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 : Les constructions à destination d'entrepôts, d'artisanat et d'industrie à condition qu'elles soient liées à l'activité de voie fluviale, à l'aspect logistique et industriel de l'activité portuaire

2-6 : En zone ULs : tout aménagement autres que ceux nécessaires à l'exercice des missions confiées à l'établissement public VNF et aux développement des mobilités est interdit.

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 UL 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 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 UL 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), 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 UL 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UL 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.

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 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.

Non réglementé.

ARTICLE UL 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.

10-2 Règles générales :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

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

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 :

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 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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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.

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

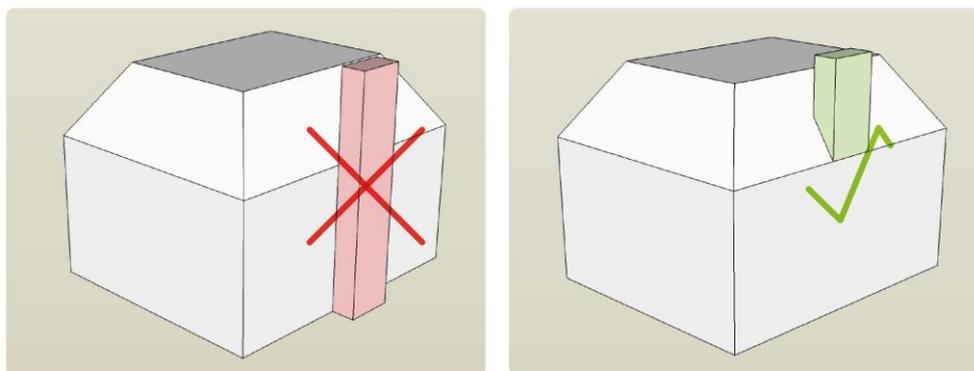
Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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 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.

11-15 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.

ARTICLE UL 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 locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'*extension* des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :

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

Il n'est pas fixé de règle.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UL 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPA

Cette zone correspond à un des secteurs faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement : la requalification du quartier des Fleurs.

Le règlement écrit contribue à la mise en œuvre des orientations particulières d'aménagement.

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 du sol

ARTICLE UPA 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 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 UPA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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 peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone dans laquelle 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 : 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 UPA 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 UPA 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), 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. Il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

ARTICLE UPA 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 à *l'alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction implantée à l'*alignement*, des retraits par rapport à l'*alignement* peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-2 : 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.

6-2-3 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

ARTICLE UPA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Règles générales :**

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

7-2 Règles particulières :

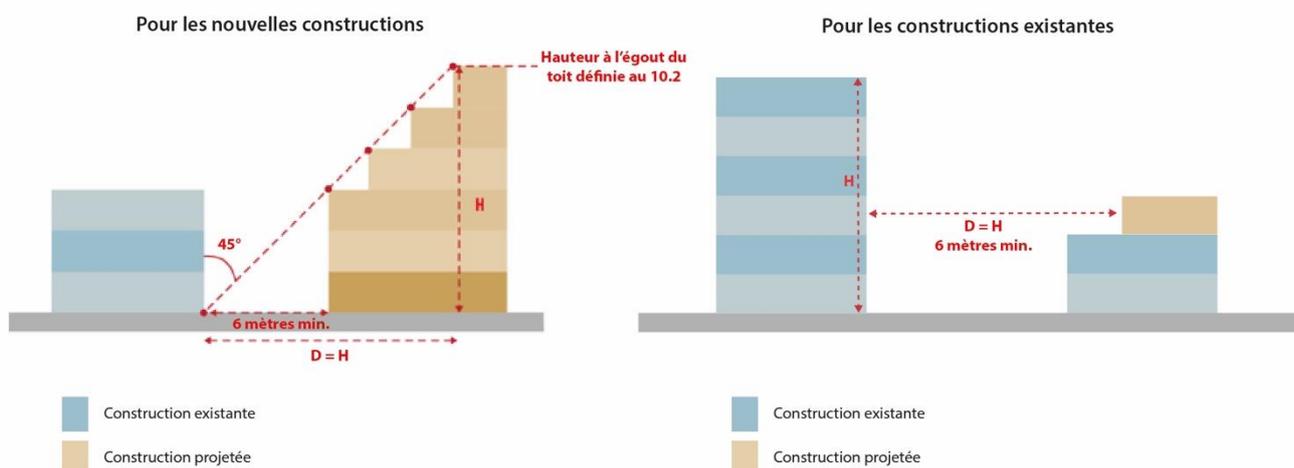
- Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/03/2019).

ARTICLE UPA 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 au tiers de 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*.



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 UPA 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.

Non réglementé.

ARTICLE UPA 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 Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 32 mètres.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Pour les constructions à usage de bureaux, l'ensemble des équipements techniques, à l'exception des antennes, ne devra pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres à compter de l'acrotère.

10-3-2 : Au sein du secteur UPA 1, il n'est pas fixé de hauteur plafond.

10-3-3 : Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales fixées au 10-2 peuvent être majorées de 1,2 mètre.

ARTICLE UPA 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 :

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 dédiées aux édifices techniques et autres équipements de performance énergétique (capteurs solaires, panneaux voltaïques ...). Ces dispositions ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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.

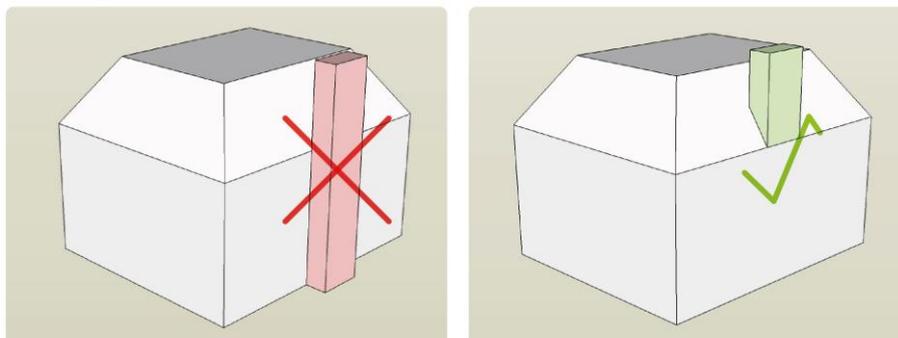
Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de *cheminée* ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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 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.

ARTICLE UPA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement exigibles au titre du présent article doivent être réalisées dans un volume d'une construction ou dans un volume bâti.

La suppression d'une place de stationnement extérieure et/ou intérieure 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 locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'*extension* des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

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* supérieure à 80 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :

- une place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement créé sans qu'il ne soit exigé plus de deux places par logement ;

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :

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 UPA 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.

60% 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 traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale située sous la côte 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;
- 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 un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.

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 :

Les dispositions figurant au 13-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

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.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPc

Cette zone correspond aux emprises du secteur d'orientation particulière du site des services techniques.

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 du sol

ARTICLE UPc 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.

ARTICLE UPc 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 peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone dans laquelle 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 : 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 UPC 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 UPC 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), 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 UPc 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPc 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 à *l'alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un *pan coupé* ou non d'une largeur minimale de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un *pan coupé* est possible mais non obligatoire.

6-2-2 : Dans le cas d'une construction implantée à l'*alignement*, des retraits ponctuels peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3 : 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.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

ARTICLE UPC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Règles générales :**

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'*égout* du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 8 mètres.

7-2 Règles particulières :

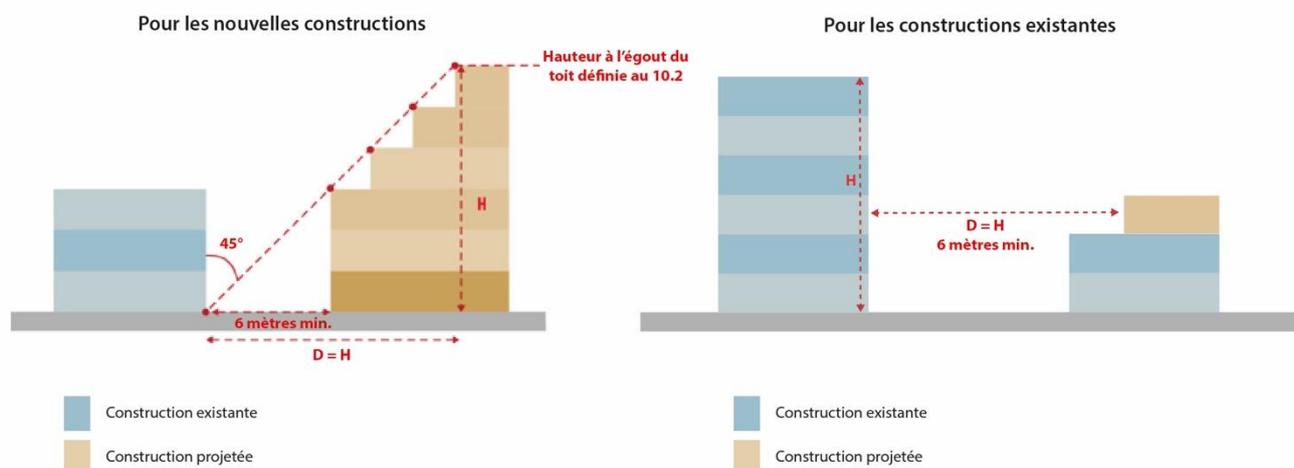
Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU (26/03/2019).

ARTICLE UPC 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 au tiers 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*.



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 UPc 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.

Non réglementé.

ARTICLE UPc 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 Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

10-3 Règles particulières :

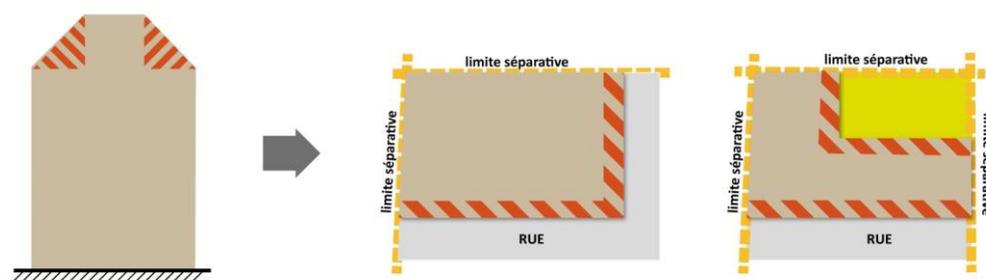
Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'*alignement* de la rue des Bas les règles ci-après sont applicables :

10-3-1 Toitures à pente :

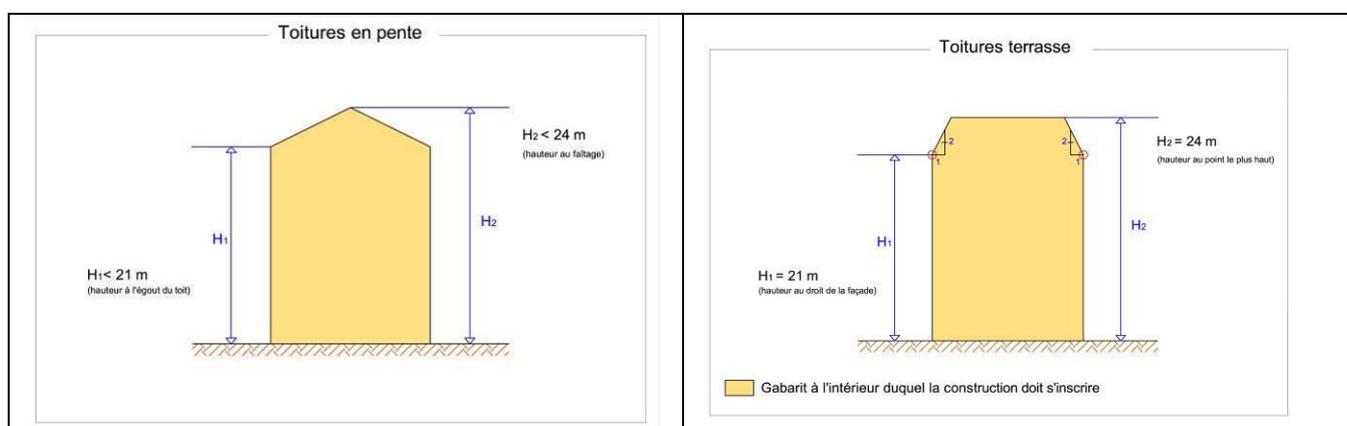
La hauteur maximum des constructions est fixée à 21 mètres à l'*égout* du toit et 24 mètres au *faitage*

10-3-2 Toitures terrasses :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 21 mètres au droit de la façade et 24 mètres au point le plus haut. A partir de point d'accroche fixé à 21 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 24 mètres (voir croquis).



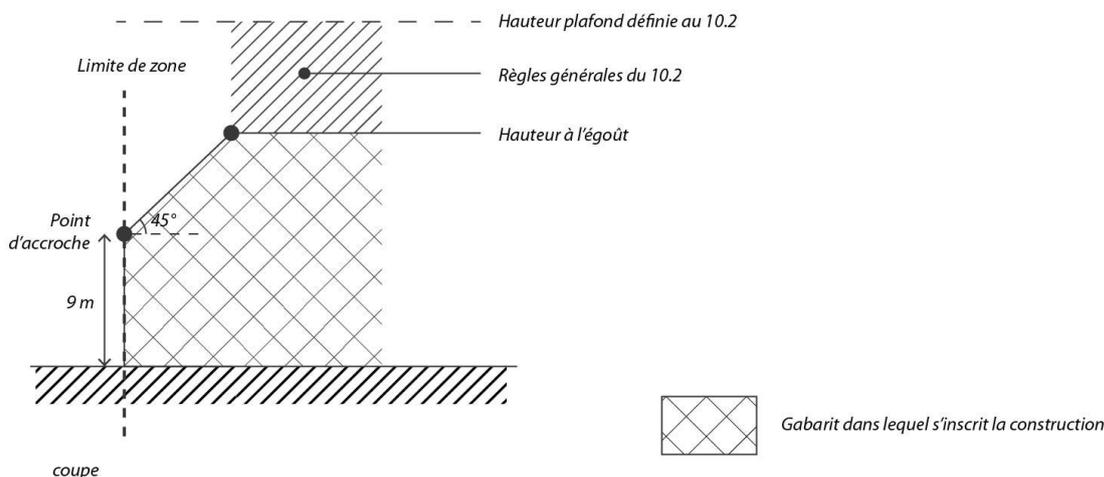
Les dessins ont un caractère illustratif.



Les dessins ont un caractère illustratif.

Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- un point d'accroche à 9 mètres sur la limite séparative
- une oblique inclinée à 45 jusqu'à la hauteur à l'égoût fixée au 10-2;
- au-delà la règle générale s'applique sous réserve du respect des autres règles (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UPc 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 :

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 dédiées aux édifices 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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, *loggias* et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 :

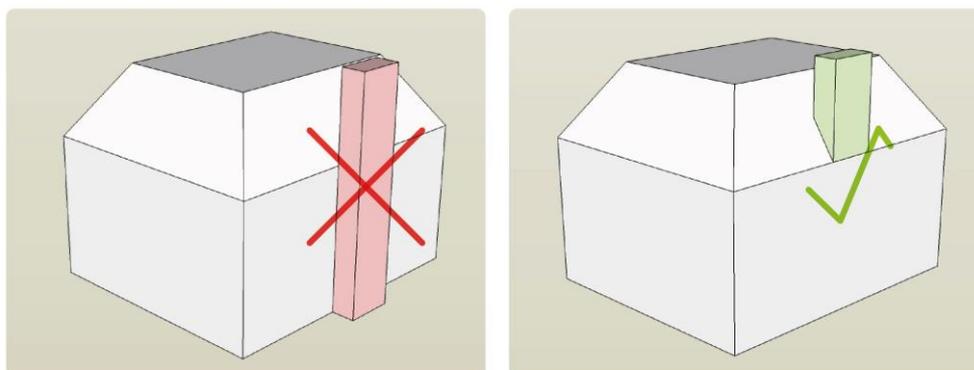
Les *cheminées* doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de *cheminée* ou de ventilation est nécessaire, celui-ci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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :

*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 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 destinés 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.

11-15 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.

ARTICLE UPC 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 locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'*extension* des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques y compris les résidences pour étudiants :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :**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 UPC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

60% 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 traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- 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 située sous la cote du niveau du trottoir.
- Un *arbre à haute tige* est imposé pour 100 m² de terrain libre. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté 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.

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.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPE

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.

Cette zone correspond aux emprises du secteur d'orientation particulière du site de la gare Lisch.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UPE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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 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 UPE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 constructions à usage de logement, sont autorisées dans la mesure où 25% de la surface de plancher affectée au logement sont destinés à la construction de logements sociaux.

La proportion de 25% de la surface de logements à caractère social s'applique globalement à l'ensemble des surfaces de logements prévues pour la totalité de la zone.

2-3 : 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 peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone dans laquelle elles s'implantent.

2-4 : 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.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : 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 UPE 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 UPE 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), 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* encombrants 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 UPE 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPE 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 à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2 Règles particulières

6-2-1 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un *pan coupé* ou non d'une largeur minimale de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un *pan coupé* est possible mais non obligatoire.

6-2-2 : Dans le cas d'une construction implantée à l'*alignement*, des retraits ponctuels peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3 : 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.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

ARTICLE UPE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Règles générales :**

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée perpendiculairement de 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'*égout* du toit avec un minimum de 6 mètres.

7-2 Règles particulières :

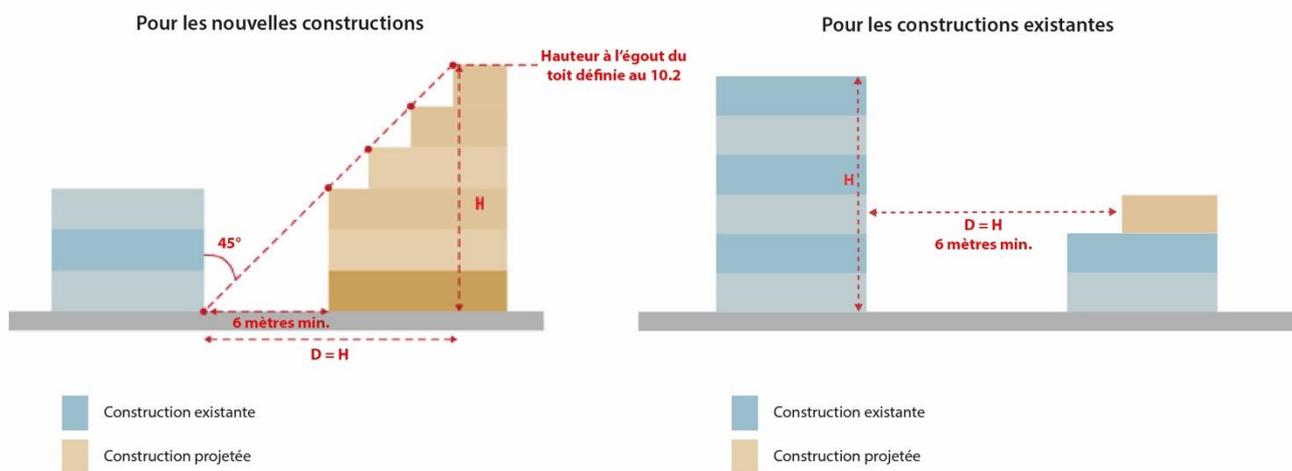
Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (11/04/2016).

ARTICLE UPE 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*.

**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 UPE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UPE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**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.

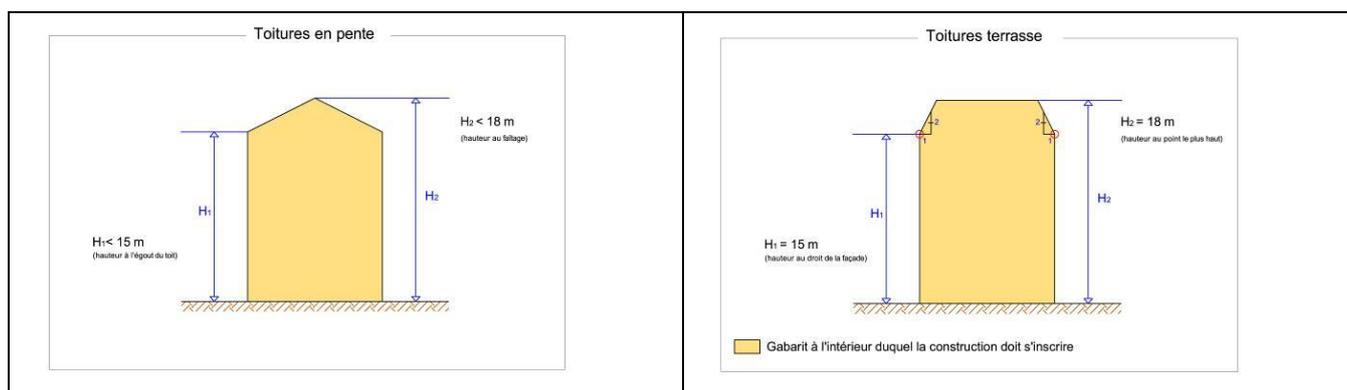
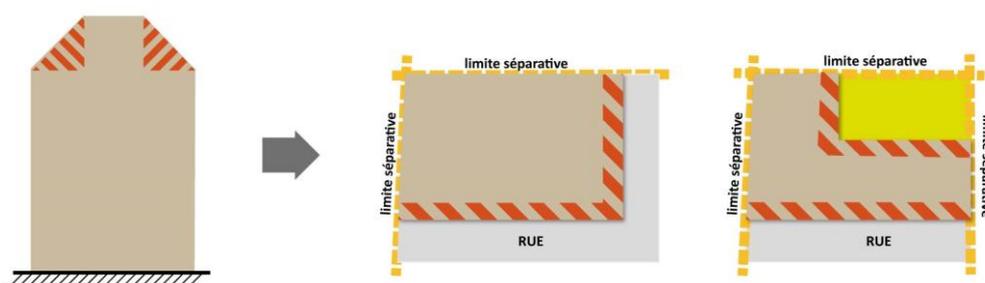
10-2 Règles générales :

10-2-1 Toitures à pente :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage.

10-2-2 Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au droit de la façade et 18 mètres au point le plus haut. A partir de point d'accroche fixé à 15 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 18 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-2-3 Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1.2 mètre.

ARTICLE UPE 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 :

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 dédiées aux édifices 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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 :

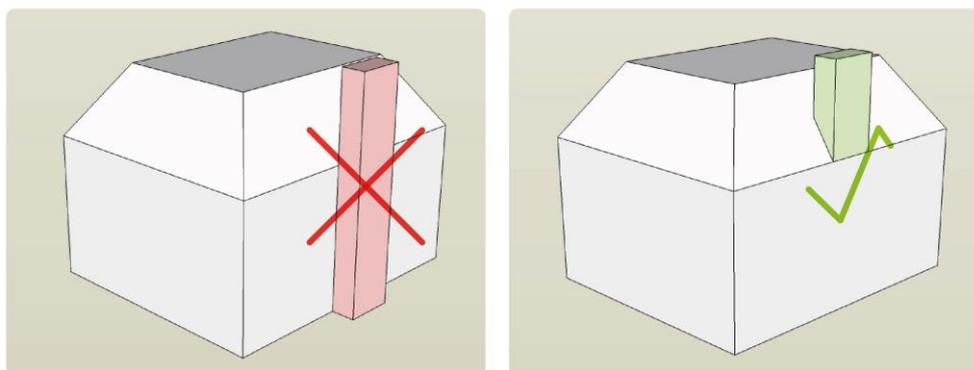
Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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.

ARTICLE UPE 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 locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'*extension* des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :**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 UPE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

60% 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 traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- 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 située sous la cote du niveau du trottoir.
- Un *arbre à haute tige* est imposé pour 100 m² de terrain. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté 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.

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.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliquée une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UPE14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPF

Cette zone correspond aux emprises du secteur d'orientation particulière du site Voltaire-RPC Gilbert.

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 du sol

ARTICLE UPF 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*".

ARTICLE UPF 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 : En application des dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de construction d'une surface égale ou supérieure à 3000 m² de surface de plancher à destination de logements, doit comporter un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total).

2-3 : 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 peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone dans laquelle elles s'implantent.

2-4 : 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.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : 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.

2-7 : 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.

2-8 : 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 UPF 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 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 UPF 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), 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 UPF 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPF 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 :

- à l'*alignement* en vis-à-vis du boulevard Voltaire
- à l'aplomb de la marge de recul en vis-à-vis de la rue du Ménil
- à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en vis-à-vis des autres voies et *emprises publiques*.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un *pan coupé* ou non d'une largeur minimale de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un *pan coupé* est possible mais non obligatoire.

6-2-2 : Dans le cas d'une construction implantée à l'*alignement*, des retraits peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3 : 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.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

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

7-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'é gout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres.

7-2 Règles particulières :

- Lorsque la limite séparative correspond à une limite de la zone UPF avec la zone UD, les constructions doivent respecter l'une, l'autre ou les deux dispositions suivantes :
 - s'implanter en retrait en respectant les conditions définies au 7-1,
 - s'implanter en limite séparative à la condition de s'adosser à une construction existante sans en dépasser le gabarit. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que la construction existante ne présente pas de vue sur ladite façade.
- 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 (26/03/2019).

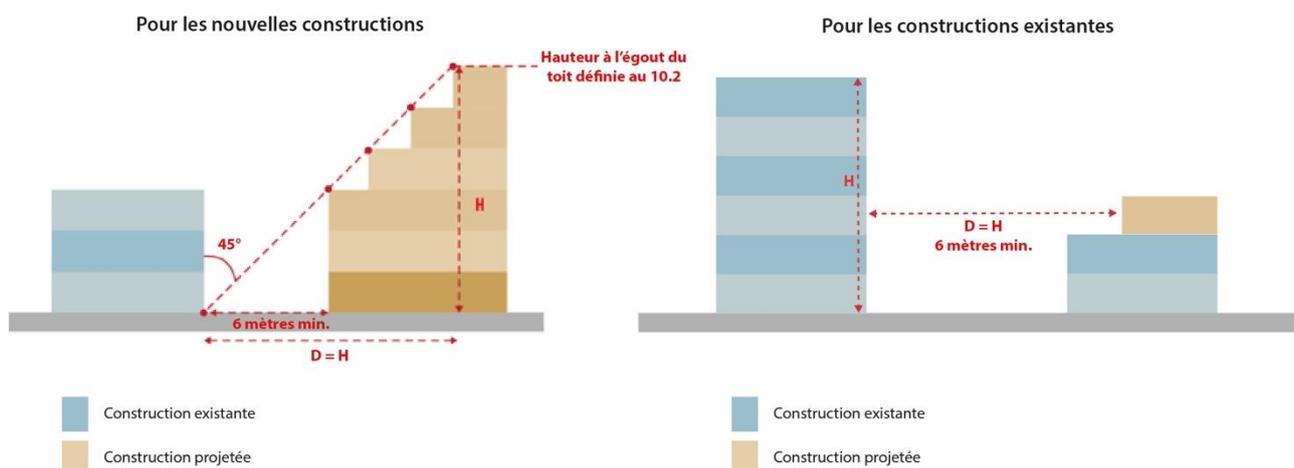
ARTICLE UPF 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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*.



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 UPF 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.

Non réglementé.

ARTICLE UPF 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.

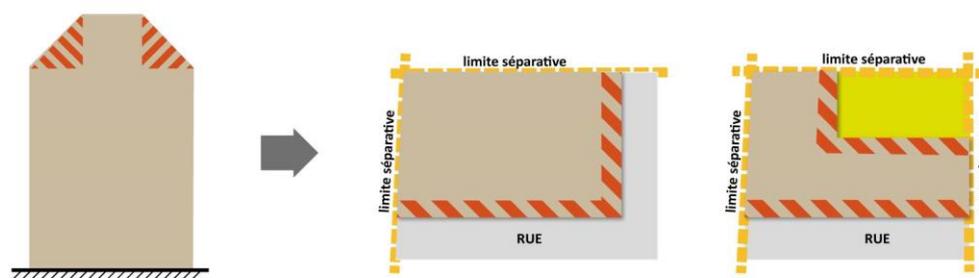
Au-delà de la hauteur maximale indiquée, les édicules d'accès en toiture terrasse peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres calculée à partir de l'acrotère.

10-2 Règles générales :**10-2-1 Toitures à pente :**

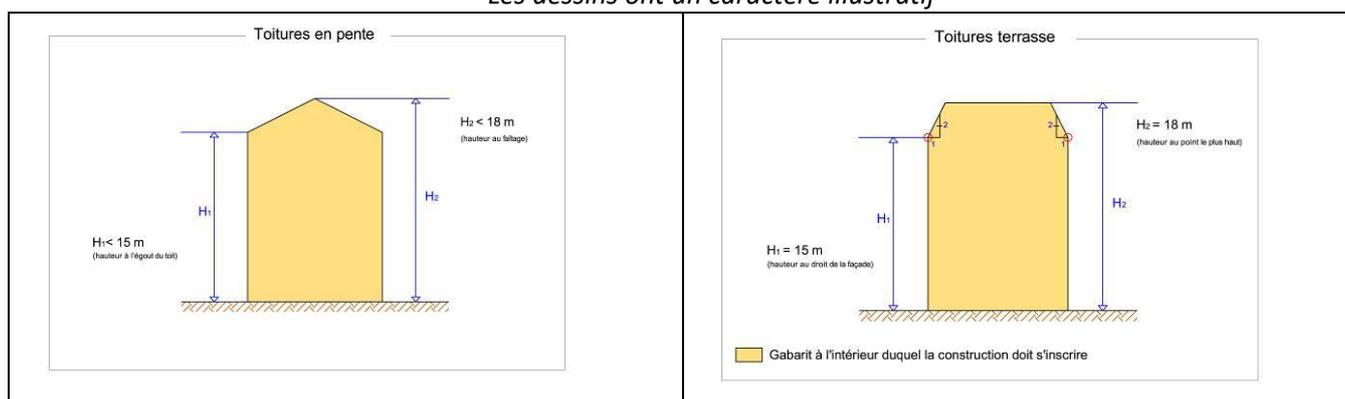
La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'*égout* du toit et 18 mètres au *faîtage*.

10-2-2 Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au droit de la façade et 18 mètres au point le plus haut. A partir de point d'accroche fixé à 15 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 18 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif



Les dessins ont un caractère illustratif.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

10-3 Règles particulières :**10-3-1 :**

Lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 19 mètres à l'*égout* du toit et 22 mètres au *faîtage*.

10-3-2 : Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'*alignement* du boulevard Voltaire les règles ci-après sont applicables :

Toitures à pente :

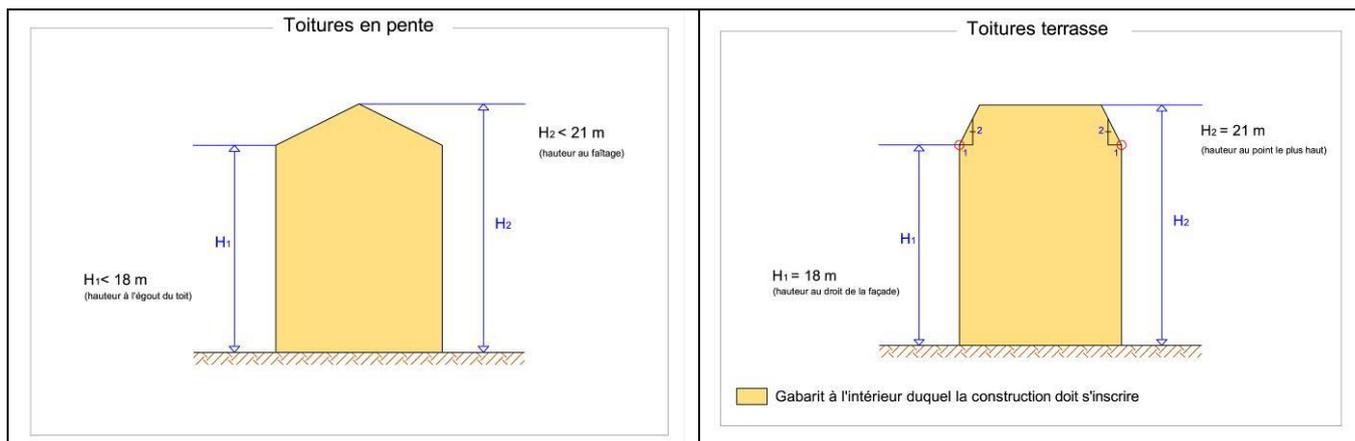
La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'*égout* du toit et 21 mètres au *faîtage*.

Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 22 mètres à l'*égout* du toit et 25 mètres au *faîtage*.

Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au droit de la façade et 21 mètres au point le plus haut. A partir du point d'accroche fixé à 18 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 21 mètres (voir croquis).

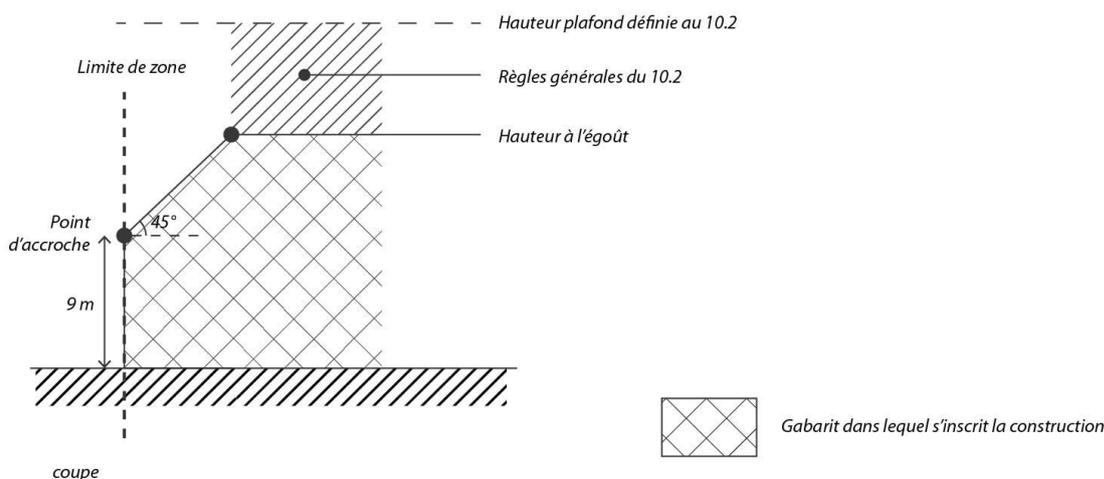
Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 22 mètres au droit de la façade et 25 mètres au point le plus haut. A partir du point d'accroche fixé à 22 mètres, la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 25 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-3-2 : Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UD, la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- un point d'accroche à 12 mètres sur la limite séparative
- une oblique inclinée à 45 jusqu'à la hauteur à l'égout fixée au 10-2; °
- au-delà la règle générale s'applique sous réserve du respect des autres règles. (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

ARTICLE UPF 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 :

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 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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 :

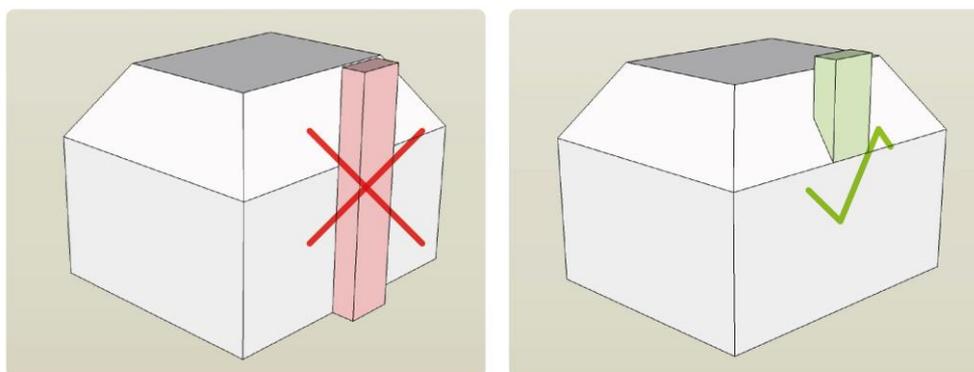
Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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 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.

11-15 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.

ARTICLE UPF 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) situés 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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :

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 UPF 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.
- 60% 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 traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :
 - 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 située sous la cote du niveau du trottoir ;
 - La plantation d'un *arbre à haute tige* est imposée pour 100 m² de terrain. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté 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 :

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.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPf 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPg

Cette zone correspond aux emprises du secteur d'orientation particulière du site AGI.

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 du sol

ARTICLE UPg 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Règles générales :

- 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*".

ARTICLE UPg 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 : Toute opération de construction à destination de logements d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² de surface de plancher de logements doit comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total).

2-3 : 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.

2-4 : 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.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : 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.

2-7 : 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.

2-8 : 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 UPG 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 UPG 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), 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 UPG 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPG 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 :

- à l'*alignement* en vis-à-vis de la rue des Bas et du boulevard Voltaire ;
- à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en vis-à-vis du boulevard Voltaire pour la zone UPG1.
- à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en vis-à-vis de la rue Gabriel Péri et à l'angle de la place Voltaire ;
- à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en vis-à-vis des autres voies et *emprises publiques*.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un *pan coupé* ou non d'une largeur comprise entre 5 et minimale de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un *pan coupé* est possible mais non obligatoire.

Cette disposition ne s'applique pas en zone UPG1.

6-2-2 : Dans le cas d'une construction implantée à l'*alignement*, des retraits peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3 : 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.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

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

7-1 Règles générales :

7-1-1 A l'intérieur de la zone UPG :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

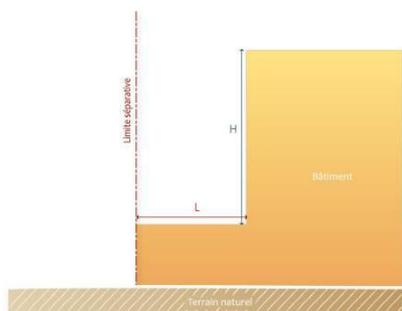
Si la construction s'implante en retrait la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'*égout* du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'*égout* du toit avec un minimum de 8 mètres.

7-1-2 A l'intérieur de la zone UPG1 :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait la **distance (L)** de retrait est au moins égale à la moitié de la **hauteur (H)** de façade implantée en retrait avec un minimum de 4 mètres.



$$L \geq H/2 \geq 4m$$

Les dessins ont un caractère illustratif.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'éégout du toit avec un minimum de 8 mètres.

7-2 Règles particulières :

7-2-2 : 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 présent règlement (26/03/2019).

7-2-3: Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol une ou plusieurs éléments créant des vues, 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. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du terrain naturel.

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.

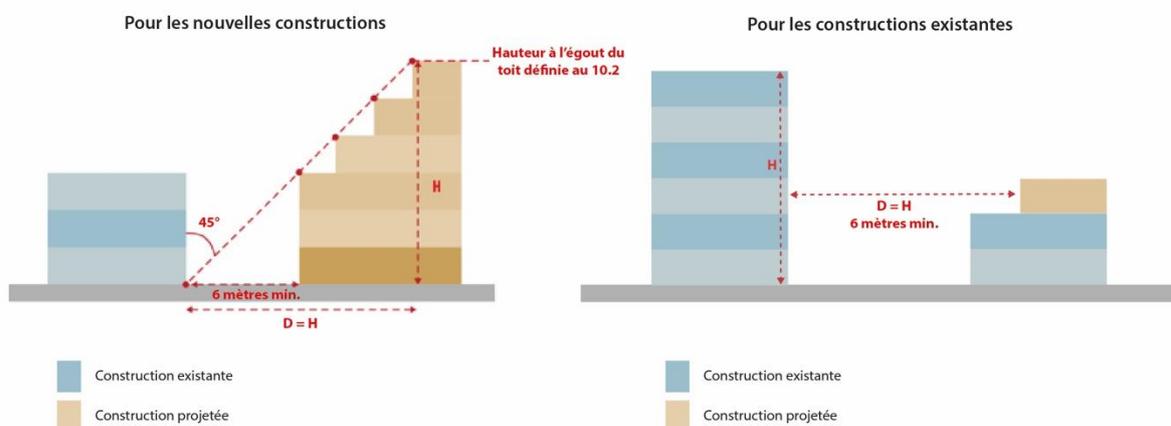
ARTICLE UPG 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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*.

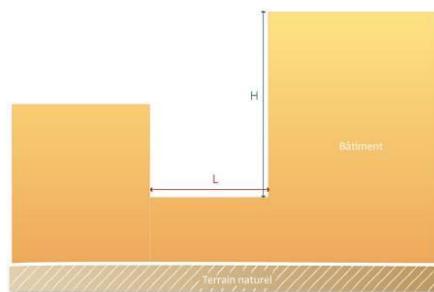


8-2 Règles particulières :

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 .

A l'intérieur de la zone UPg1 : Les constructions doivent être conçues de manière à ce que les façades des parties de constructions en vis-à-vis comprenant du logement soient éloignées les unes des autres de la distance (L) égale à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres et diminuée de 5 mètres pour le dernier étage.



$$L \geq H-3$$

Les dessins ont un caractère illustratif

ARTICLE UPg 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 70 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale.

9-2 Règles particulières :

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

9-2-2 : L'emprise pourra atteindre 100 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m² et dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 10 mètres en tout point du terrain
- Pour les terrains d'angle dont l'assiette de projet est inférieure ou égale à 200 m².

ARTICLE UPg 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.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

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 Règles générales :

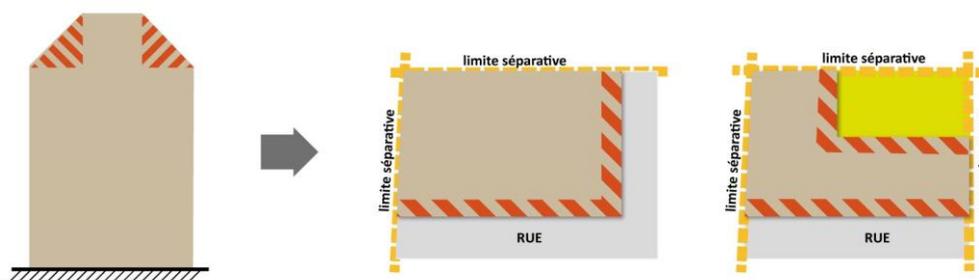
10-2-1 A l'intérieur de la zone UPG :

Toitures à pente :

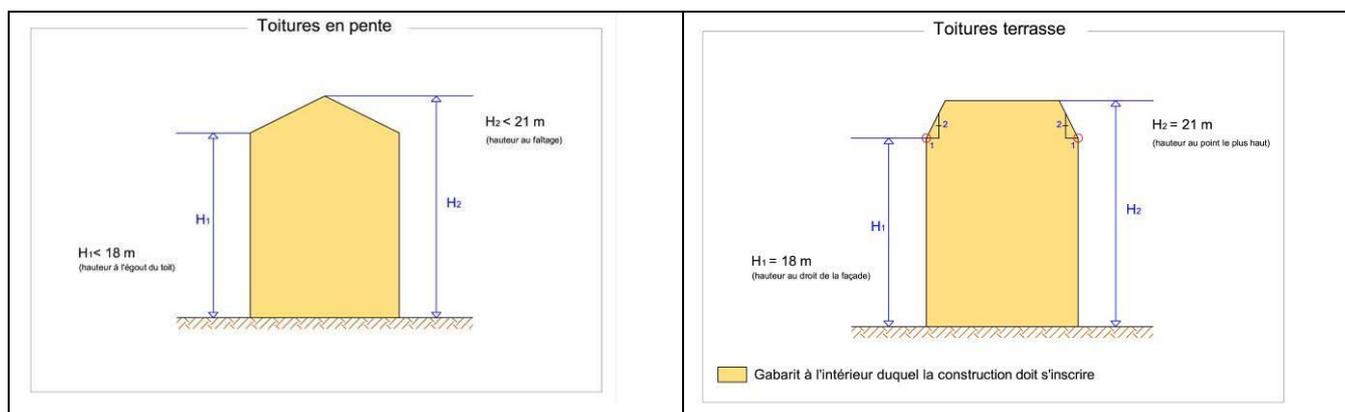
La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage.

Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au droit de la façade et 21 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées et gardes corps exclus. A partir de point d'accroche fixé à 18 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 21 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.



Les dessins ont un caractère illustratif.

10-2-2 A l'intérieur de la zone UPG1 :

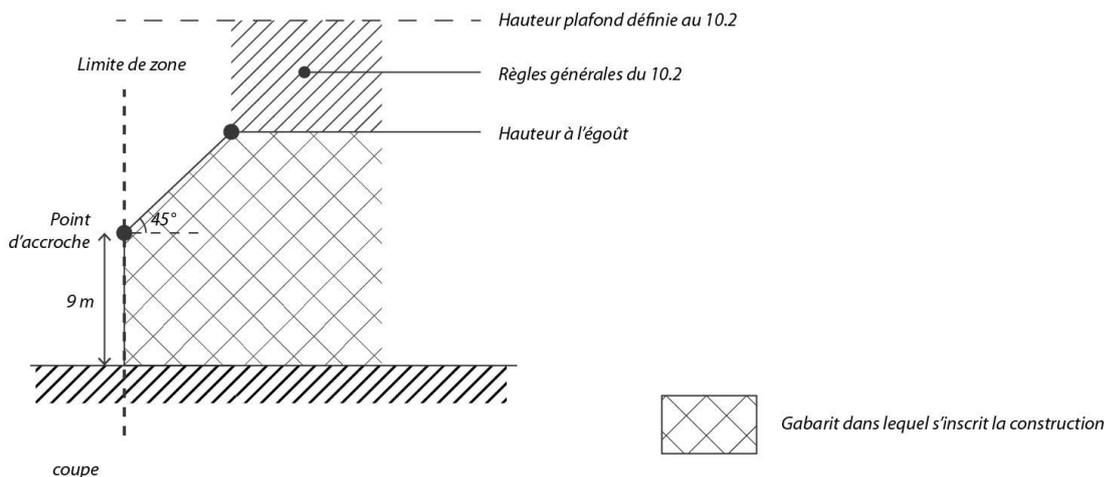
La hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres au point le plus haut.

Cette hauteur est portée à 28 mètres à l'angle du boulevard Voltaire et de l'avenue Gabriel Péri.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UD la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- un point d'accroche à 9 mètres sur la limite séparative
- une oblique inclinée à 45° jusqu'à la hauteur à l'égoût fixée au 10-2,
- au-delà la règle générale s'applique sous réserve du respect des autres règles.
(Voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions qui s'inscrivent dans le prolongement des héberges des constructions existantes sur le terrain voisin, implantées le long de la limite séparative.

ARTICLE UPG 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 :

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 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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, *loggias* et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 :

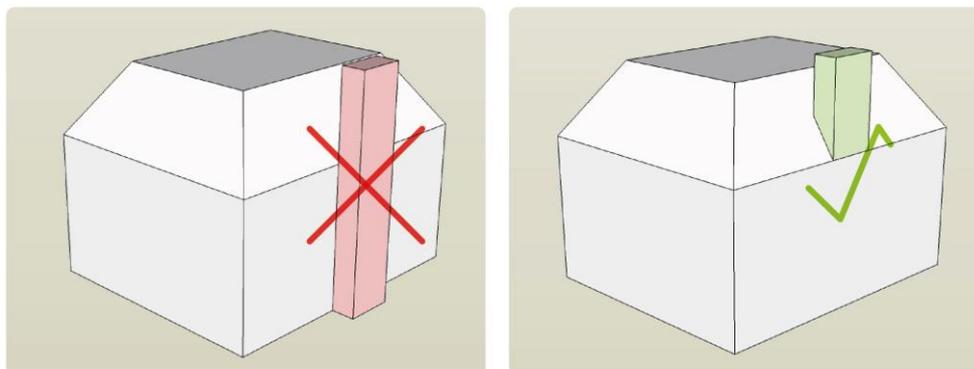
Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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 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.

ARTICLE UPG 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 actif* 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) situés 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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de 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.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :

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

13-1 : Règles générales :

13-1-1 : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-1-2 : 60% 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 traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- 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 située sous la cote du niveau du trottoir ;
- Un *arbre à haute tige* est imposé pour 100 m² de terrain. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté 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 *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.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

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

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPG 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPH

Cette zone correspond aux emprises du secteur d'orientation particulière du site de la Sorbonne.

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 du sol

ARTICLE UPH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 : Dans toute la zone :

- 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*".

1-2 : Protection Risques et nuisances :

Disposition particulière au périmètre de Zone Boil Over : sont interdites les constructions ou *extensions* de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de deux heures.

ARTICLE UPH 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 : En application des dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de construction d'une surface égale ou supérieure à 3000 m² de surface de plancher à destination de logements, doit comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total).

2-3 : 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 inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone dans laquelle elles s'implantent.

2-4 : 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.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : 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.

2-7 : 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.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UPH 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 UPH 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), 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 UPH 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPH 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 à *l'alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2 Règles particulières

6-2-1 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un *pan coupé* ou non d'une largeur minimale de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un *pan coupé* est possible mais non obligatoire.

6-2-2 : Dans le cas d'une construction implantée à *l'alignement*, des retraits peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3 : 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.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

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

7-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait la distance comptée perpendiculairement à 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'é gout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'é gout du toit avec un minimum de 8 mètres.

7-2 Règles particulières :

- 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 présent règlement (26/03/2019).

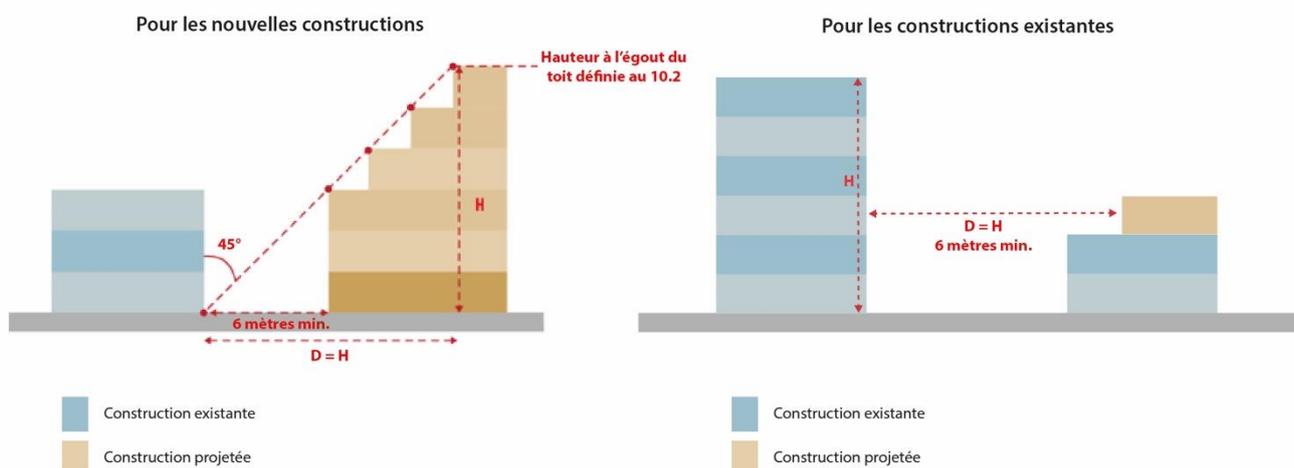
ARTICLE UPH 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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*.



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 UPH 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UPH 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.

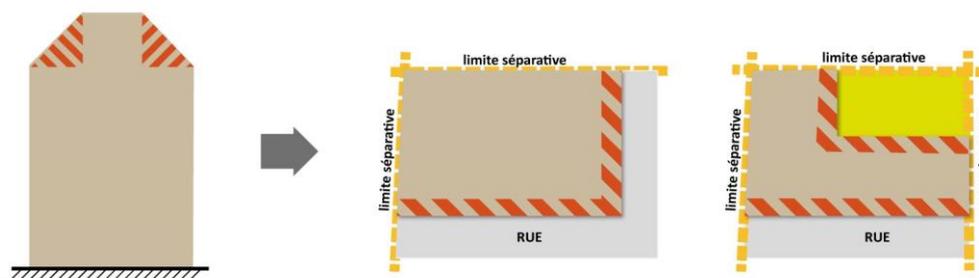
10-2 Règles générales :

10-2-1 Toitures à pente :

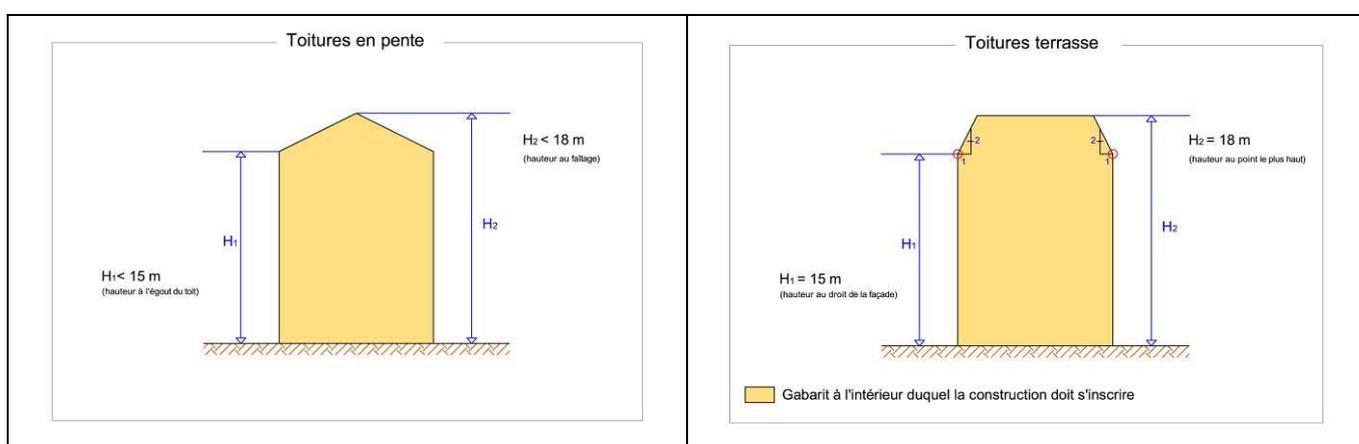
La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'*égout* du toit et 18 mètres au *faîtage*.

10-2-2 Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au droit de la façade et 18 mètres au point le plus haut. A partir de point d'accroche fixé à 15 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 18 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.



Les dessins ont un caractère illustratif.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

ARTICLE UPH 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 :

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 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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, *loggias* et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 :

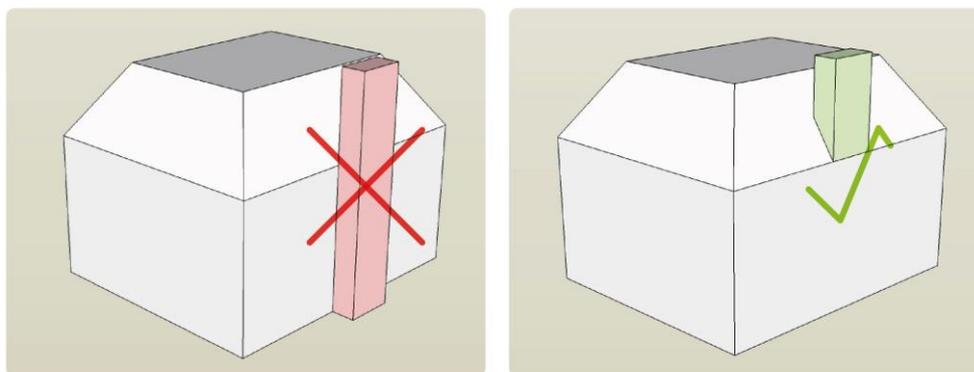
Les *cheminées* doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de *cheminée* ou de ventilation est nécessaire, celui-ci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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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 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.

11-15 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.

ARTICLE UPH 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 actif* 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) situés 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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de 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.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :

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

13-1 Règles générales :

13-1-1 : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-1-2 : 60 % 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 traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- 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 située sous la cote du niveau du trottoir ;
- Un *arbre à haute tige* est imposé pour 100 m² de terrain. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté 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 *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.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

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

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPH 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPI

Cette zone correspond à une zone d'activité, pouvant accueillir des logements, située à l'Est du territoire communal.

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 du sol

ARTICLE UPI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 : Règles générales :

- 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.

1-2 : Protection Risques et nuisances :

Disposition particulière au périmètre de Zone Boil Over : sont interdites les constructions ou *extensions* de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de deux heures.

ARTICLE UPI 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 : Toute opération de construction à destination de logements doit comporter un minimum de 35% de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total).

2-2 : 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.

2-3 : Les constructions à usage de logement, sont autorisées dans la mesure où 25% de la surface de plancher affectée au logement sont destinés à la construction de logements sociaux.

2-4 : 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.

2-5 : 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.

2-6 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UPI 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 UPI 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 construction les conditions dans lesquelles sera assurée la collecte sélective des déchets doivent être expertisées : les maîtres d'ouvrage des immeubles collectifs doivent se conformer au mode de collecte mis en place sur la zone (BAV ou réseau de collecte pneumatique).

4-4-2. En cas d'impossibilité avérée, ils devront créer 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

ARTICLE UPI 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPI 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 à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UPI 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Règles générales :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) si les façades concernées ne comportent pas d'ouvertures autres que des jours de souffrance au sens des articles 676 et 677 du Code Civil;
- soit en retrait de ces limites :
 - la distance à la limite, mesurée normalement à chaque élément de façade, devra être au minimum de 6 m.
 - Les *balcons* ou loggias ouvertes ou fermées, jardins d'hiver ne sont autorisés que si leur nu extérieur est situé à 3 m minimum de la limite séparative qui leur fait face. Leur profondeur ne doit pas être inférieure à 1,4 m.

7-2 Règles particulières :

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 présent règlement (26/03/2019).

ARTICLE UPI 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 15 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Cette règle s'applique également aux parties de façade en vis-à-vis d'une même construction.

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

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 UPI 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UPI 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.

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, antennes relais et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées, et des acrotères.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 32 mètres.

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.

Cas particuliers :

- Lorsque la construction comprend des rez de chaussée de double hauteur (supérieure à 5 mètres) les ouvrages techniques ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions à condition que ceux-ci soient intégrés architecturalement à l'édifice et qu'ils soient en retrait du nu de la façade d'au moins 3 mètres. Cette disposition s'applique uniquement à l'aplomb des rez de chaussée de double hauteur.
- Lorsque la construction comprend des structures nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine, ces structures, implantées en toiture, ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur des constructions. Ces structures recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux techniques et de stockage, édicules d'accès, brise-vents, arceaux de support de culture, *pergolas*, constructions légères dédiées à l'accueil du public pour des animations. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à l'édifice. Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des installations dédiées à l'agriculture urbaine.

ARTICLE UPI 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 :

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 dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performances énergétiques (capteurs solaires, panneaux voltaïques ...)

Les toitures végétalisées doivent être traitées avec un minimum de 30 cm de terre végétale.

11-3 Les façades :

Les matériaux préconisés sont la pierre semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé, la peinture métalocryl, ainsi que l'aluminium et autres matériaux métalliques qualitatifs.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Le recours à l'enduit pour les façades sur rue n'est autorisé que de façon limitée et ponctuelle.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 :

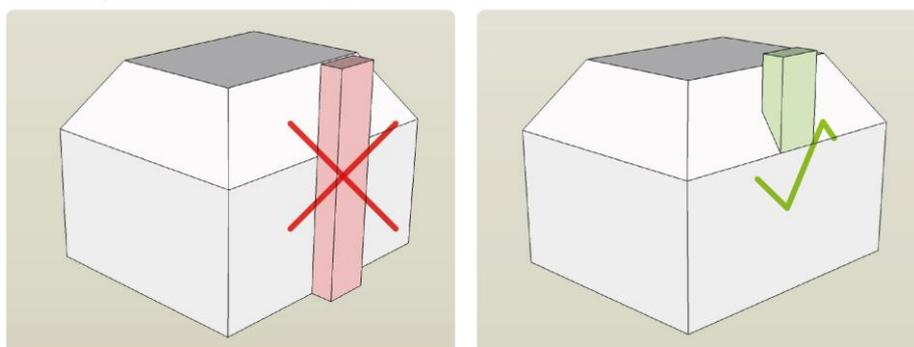
Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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 :

Les clôtures 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.

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.

Les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :

- Se composer d'une grille ou d'un muret surmonté d'une grille,

- Présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux jusqu'à 2,50 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus 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 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 destinés 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.

ARTICLE UPI 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 locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants.

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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques:

- une place par logement créé ;
- 0,5 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

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.

12-2 Normes techniques :

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

13-1 : Règles générales :

13-1-1 : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-1-2 : 60% 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 traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- 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 située sous la cote du niveau du trottoir ;
- La plantation d'un *arbre à haute tige* est imposée pour 100 m² de terrain. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté 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 *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.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

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

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPI 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPK

« Eco quartier - Parc d'affaires »

La zone UPk correspond à une zone de renouvellement urbain à destination mixte d'habitation, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur d'anciennes emprises industrielles, au sud-est de la commune.

La constitution d'un nouveau quartier en bord de Seine, son intégration cohérente au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité maîtrisée dans un cadre résidentiel contemporain de qualité, sont recherchées.

La zone UPk comporte 2 secteurs :

- UPkm : secteur mixte bureaux et d'habitations (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, activités artisanales, services, équipements publics...);
- UPkb : secteur à dominante de bureaux (bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics, commerces, services, activités artisanales...)

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 du sol**ARTICLE UPK 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1-1 : Dans toute la zone :**

- L'implantation des constructions à destination industrielle.
- 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 destination de commerce et/ou d'artisanat et/ou de bureau, situées le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme.

1-2 : Dans le secteur UPkb :

Les constructions à usage d'habitation.

1-3 : Protection Risques et nuisances :

Disposition particulière au périmètre de Zone Boil Over : sont interdites les constructions ou *extensions* de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de deux heures.

ARTICLE UPK 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 Dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerce et/ou d'artisanat et/ou d'activités de services et/ou de bureau à condition d'être situées le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme et de respecter les dispositions suivantes :
 - Pour les linéaires identifiés comme obligatoire, les rez-de chaussée sur rue doivent être à destination de commerces et/ou d'artisanat et/ou d'activités de services et/ou de bureau.
 - Pour les linéaires identifiés comme autorisé, les rez-de chaussée sur rue peuvent être à destination de commerces et/ou d'artisanat et/ou d'activités de services et/ou de bureau.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies, équipements de climatisation, etc.
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- 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.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-2 Dans le secteur UPkm :

Toute opération de construction à destination de logements doit comporter un minimum de 35% de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total).

II – Conditions de l'occupation du sol

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

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun accès automobile privé (entrée/sortie) n'est autorisé depuis le quai Aulagnier.

ARTICLE UPk 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION 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 par le règlement communal et par le règlement départemental d'assainissement en vigueur et/ou tout autre règlement qui viendrait les compléter ou s'y substituer à l'exception du débit de fuite fixé par le dossier loi sur l'eau spécifique à la zone.
- 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.
- 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).
- A l'intérieur d'une même parcelle, la circulation des eaux pluviales doit s'effectuer de façon gravitaire et à ciel ouvert (collecte, transport, stockage temporaire). Chaque parcelle doit être en mesure de contenir les petites pluies (précipitations inférieures ou égales à 8 mm) sans aucun rejet au réseau public. Un débit de fuite maximal d'1L/s/ha dans le réseau public est autorisé pour la gestion des pluies d'occurrence exceptionnelle (jusqu'à une pluie de fréquence vingtennale). En cas de difficultés à intégrer visuellement et/ou techniquement les dispositifs de rétention à ciel ouvert, il peut être admis des dispositifs à ciel ouvert d'une capacité quinquennale, surversant dans des dispositifs enterrés assurant le stockage du volume complémentaire correspondant à une pluie d'occurrence vingtennale.
- 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...)

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

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'échelle de la ZAC Parc d'Affaires, la collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte avec remisage des conteneurs.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des constructions de réaliser des locaux « ordures ménagères ». Leur dimensionnement sera fixé par les Services Techniques Communaux.

- Ces locaux ordures ménagères doivent être directement accessibles depuis l'espace public, et équipés d'une porte mécanisée coulissante ou sectionnaire.
- Pour les constructions dont l'implantation ne permet pas de rendre accessible les locaux ordures ménagères depuis l'espace public, des locaux de pré-collecte devront être créés.
 - La collecte sera alors reportée sur une construction du lot dont la programmation est identique.
 - Pour les constructions à usage de logement, la pré-collecte ne pourra s'organiser qu'entre deux constructions présentant en outre le même statut de logements. En cas d'impossibilité avérée, le local de collecte devra distinguer les flux correspondant à chaque statut de logements par un cloisonnement et des accès séparés depuis les parties communes.

- 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. Leur dimensionnement sera fixé par les Services Techniques Communaux.
- Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs cellules commerciales, les *locaux déchets* peuvent être mutualisés.

ARTICLE UPK 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPK 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

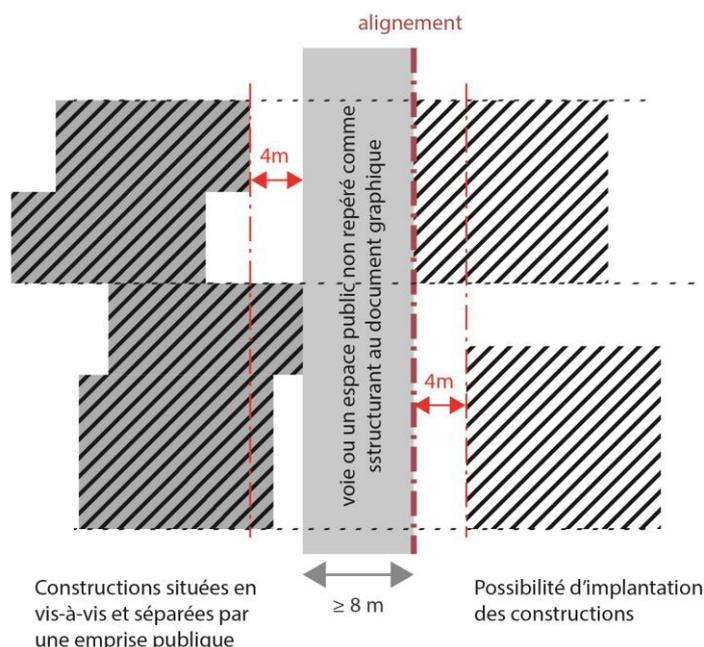
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long de l'alignement.

6-1: Dispositions générales : Les constructions doivent être implantées en respectant les prescriptions ci-après, sauf indications particulières reportées au document graphique.

- Pour les constructions situées en vis-à-vis d'une voie ou d'un espace public structurant repéré sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter majoritairement à l'alignement. Lorsque les rez-de-chaussée sont occupés par des logements, ceux-ci doivent être surélevés de 0,80 mètre minimum par rapport à l'espace public.
- Pour les constructions situées en vis-à-vis des autres voies et espaces publics non repérés comme structurants sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter majoritairement en retrait d'au moins 4 mètres. Les débords participant à la composition architecturale de la façade sont autorisés à condition qu'ils n'empiètent pas de plus de 2 mètres à l'intérieur de la marge de retrait (prolongements extérieurs des bâtiments : *balcons*, jardins d'hiver, oriels...). La profondeur des *balcons*, *loggias* et jardins d'hiver ne doit pas être inférieure à 1.4 mètres.
L'implantation à l'alignement est néanmoins autorisée aux conditions cumulatives suivantes (cf. schéma ci-après) :
 - La largeur de l'emprise publique séparant les constructions ou partie de construction situées en vis-à-vis doit être supérieure ou égale à 8 mètres.
 - Les constructions ou partie de construction situées en vis-à-vis, sont implantées en retrait d'au moins 4 m par rapport à l'emprise publique qui les sépare.

Dans ce cas, si les rez-de-chaussée sont occupés par des logements, ceux-ci doivent être surélevés de 0,80 m minimum par rapport à l'espace public.

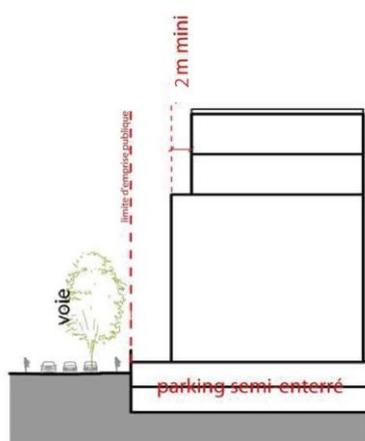
- Pour les constructions situées en vis-à-vis des voies départementales, les constructions devront respecter le règlement départemental approuvé le 25 janvier 2016.



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

6.2: Dispositions particulières :

- 6-2-1 Les saillies sur l'*alignement* des voies et *emprises publiques* communales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,20 m sur une hauteur de 4,50 m et 1,80 m au-delà d'une hauteur de 4,50 m.
- 6-2-2 Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.
- 6-2-3 Les deux derniers étages peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres, une implantation à l'aplomb des étages inférieurs de la construction est admise.



6-2-4 : Lorsqu'un retrait ou une marge de recul par rapport à l'*alignement* est imposé, ce retrait, ou ce recul, ne concerne que les constructions au-dessus du sol à partir du premier niveau de plancher habitable. L'implantation à l'*alignement* reste autorisée pour les constructions en sous-sol y compris les sous-sols émergeant.

ARTICLE UPk 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7-1 Règles générales :****Les constructions peuvent être implantées :**

- soit sur limite(s) séparative(s) si les façades concernées ne comportent pas d'ouvertures autres que des jours de souffrance au sens des articles 676 et 677 du Code Civil;
- soit en retrait de ces limites :
 - la distance à la limite, mesurée normalement à chaque élément de façade, devra être au minimum de 6 m.
 - Les *balcons* ou loggias ouvertes ou fermées, serres froides ... et les éléments de performance énergétique situés sur ces façades ne sont autorisés que si leur nu extérieur est situé à 3 m minimum de la limite séparative qui leur fait face.

7-2 Règle particulière :

7-2-1 : 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 présent règlement (26/03/2019).

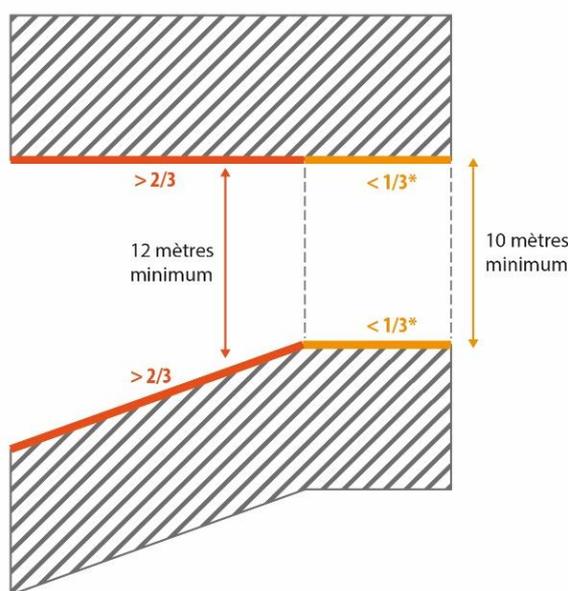
ARTICLE UPk 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est admise qu'elles soient contiguës ou non.

8-1 : Dans le secteur UPkm :**8-1-1 Dispositions générales**

Pour toutes les constructions à l'exception des constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, résidences hôtelières) et résidences à destination de publics spécifiques (résidences services seniors, résidences étudiantes), les dispositions suivantes s'appliquent :

Lorsque les constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis, mesurée au nus des *balcons*, au milieu de chaque linéaire concerné, doit être au moins égale à 12 mètres. Sur la zone la plus contrainte, la distance séparant les façades en vis-à-vis ne peut être inférieure à 10 mètres, sur un linéaire qui ne peut excéder $1/3$ de la longueur de la façade.



* $1/3$ des linéaires de façades en vis-à-vis

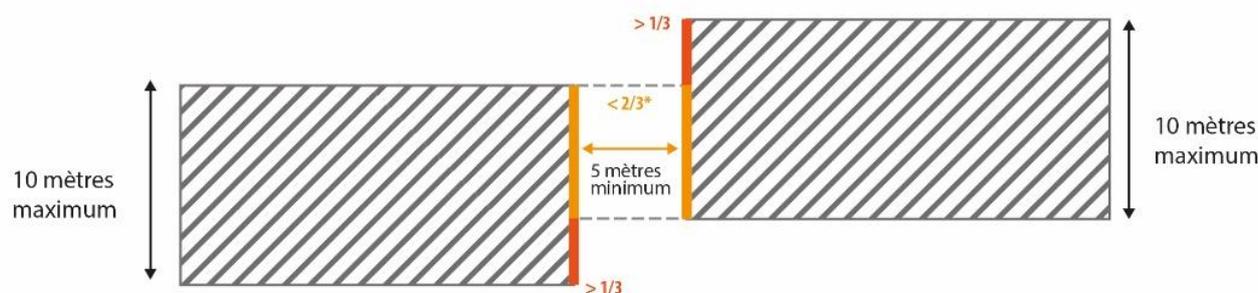
8-1-2 Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtels, résidences hôtelières, résidences tourisme) et les constructions à destination de logements destinés aux publics spécifiques (résidences services seniors, résidences étudiantes), la distance séparant les façades en vis-à-vis, mesurée aux nus des *balcons*, en tout point des façades, doit être au moins égale à 10 mètres.

Pour toutes constructions d'une hauteur égale ou inférieure à R+4, la distance séparant les façades en vis-à-vis, mesurée aux nus des *balcons*, en tout point des façades, doit être au moins égale à 10 mètres.

Pour toutes les constructions, une réduction à 5 mètres de la distance séparant les façades en vis-à-vis mesurée aux nus des *balcons* en tout point des façades, peut être autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- Les façades en vis-à-vis ne comportent pas de *vues principales*,
- La profondeur des deux bâtiments n'excède pas 10 mètres,
- Les bâtiments concernés sont implantés de manière à n'avoir au maximum que deux tiers de chaque linéaires de façades en vis-à-vis



*2/3 de chaque linéaires de façades en vis-à-vis

absences de vues principales

8-2 : Dans le secteur UPkb :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPk 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, les parties de constructions réalisées sur pilotis doivent respecter les conditions suivantes :

- Ne pas représenter une emprise supérieure à 15% de l'emprise totale des constructions. Cette emprise pourra être portée à 25% à la condition que la partie sous pilotis soit affectée à un usage défini (locaux vélos, ...).
- Avoir une hauteur libre (entre le sol fini du rez-de-chaussée et la sous face de la construction) au moins égale à 4.5 mètres.

ARTICLE UPk 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, pare-vues et lignes de vie.

Cas particuliers :

- Lorsque la construction comprend des rez de chaussée de double hauteur (supérieure ou égale à 5 mètres) les ouvrages techniques ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions à condition que ceux-ci soient intégrés architecturalement à l'édifice et qu'ils soient en retrait du nu de la façade d'au moins 3 mètres. Cette disposition s'applique uniquement à l'aplomb des rez de chaussée de double hauteur.
- Lorsque la construction comprend des structures nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine, ces structures, implantées en toiture, ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur des constructions. Ces structures recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux techniques et de stockage, édicules d'accès, brise-vents, arceaux de support de culture, *pergolas*, constructions légères dédiées à l'accueil du public pour des animations. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à l'édifice. Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des installations dédiées à l'agriculture urbaine.

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.

10-2 Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 32 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales fixées sur le document graphique figurant dans le règlement peuvent être majorées de 1.2 mètre.

Dans les parties identifiées comme « émergences » au sein de l'orientation d'aménagement, il n'est pas fixé de hauteur plafond.

10-3 Règles particulières :

L'ensemble des équipements techniques, à l'exception des antennes, ne devra pas dépasser une hauteur de 2,50 m à compter de l'acrotère.

ARTICLE UPk 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 Rappel de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du PLU

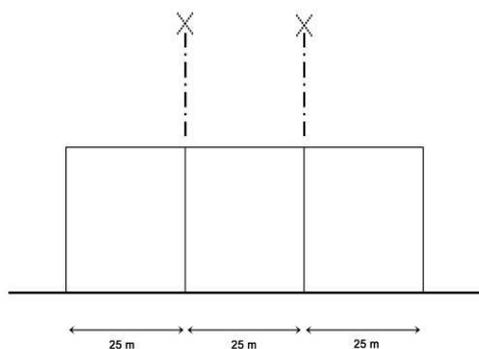
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit ; les expressions architecturales contemporaines sont affirmées.

11-2 Les façades :

- En dehors des îlots de bureaux et des équipements qui peuvent présenter une certaine continuité de façades, les îlots de logements sont systématiquement recoupés sur le plan vertical : les linéaires de façades continus ne peuvent pas dépasser 25 mètres.



PLAN VERTICAL

- Pour recouper ces façades, un large registre d'écriture architecturale est disponible : décalage de toiture, rythme des percements, agencement des *balcons* et *loggias*, serres froides....
- Les sous-faces des *balcons* doivent bénéficier d'un revêtement de qualité, avec modénature.
- Les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public.
- Les paraboles doivent être installées en toiture.

- La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

11-3 Parties de constructions réalisées sur pilotis :

Les parties de constructions réalisées sur pilotis doivent avoir présenté une hauteur libre au moins égale à 4.5 mètres entre le sol fini du rez de chaussée et la sous face de la construction.

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 et les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites.

11-5 Les toitures :

- Elles peuvent intégrer des dispositifs de rétention d'eau pluviale.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les toitures végétalisées doivent être traitées avec un minimum de 30 cm de terre végétale.

Les toitures terrasses :

- Les toitures inaccessibles (hors entretien technique) dont la pente est comprise entre 0 et 5% doivent être végétalisées, en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performance énergétique (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ...). Les toitures terrasses peuvent accueillir des structures nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine. Ces structures recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux techniques et de stockage, édicules d'accès, brise-vents, arceaux de support de culture, *pergolas*, constructions légères dédiées à l'accueil du public pour des animations. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à l'édifice.
- Logements : les locaux techniques sont interdits en toiture à l'exception des trainasses et émergences diverses qui doivent être habillées (renvoi de poulie, gaine VMC etc...). Seuls les accès aux toitures, sous réserve qu'elles soient accessibles et partagées, sont autorisés.
- Autres destinations : les locaux techniques et émergences font l'objet d'un traitement architectural, couvert et habillé en harmonie avec les façades. Ils sont implantés en retrait du nu de la façade, de 3 mètres au moins. Les trainasses et émergences diverses doivent être habillées.
- Les chenaux et gouttières : leur dessin doit faire partie intégrante de l'architecture de la façade.

Les toitures à pente :

Les chenaux et gouttières apparents ont l'aspect du zinc ; leur dessin doit faire partie intégrante de l'architecture de la façade.

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.

11-6 Les matériaux :

Les matériaux employés devront garantir la pérennité de la construction dans le temps. Est préconisé l'emploi de matériaux nobles.

- Les façades de bureaux, activités artisanales et équipements d'intérêt collectif :

Les matériaux préconisés pour les façades des constructions de bureaux sont la pierre naturelle, le béton poli, le métal (tel que l'aluminium), le verre et l'enduit lisse.

En mur-rideaux, le vitrage-miroir est interdit.

Les menuiseries sont métalliques, leur section est réduite au maximum.

- Les façades de logements et autres constructions

Les matériaux préconisés sont la pierre semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé, la peinture métalocryl, ainsi que l'aluminium et autres matériaux métalliques qualitatifs.

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

Le recours à l'enduit pour les façades sur rue n'est autorisé que de façon limitée et ponctuelle.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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.

- Les couleurs

Les matériaux de façades en pierre ou enduit sont de couleur claire.

Les briques peuvent être utilisées suivant un grand registre de couleur, à l'exception des briques flammées.

Les menuiseries, serrureries et ferronneries des façades peuvent recevoir des couleurs foncées (peinture thermo-laquée).

11-7 Les clôtures et les portails :

Deux types de clôtures doivent être mises en œuvre à l'échelle de la ZAC Parc d'Affaires, selon la nature de l'emprise publique qu'elles délimitent : les clôtures hautes et les clôtures basses.

Le mail Ouest, le mail Est, la place centrale, la rue Vladimir Kramnik, la rue nouvelle du secteur Sud, la rue Louis Armand, le quai Aulagnier, l'avenue des Grésillons, la rue Pierre Curie et la rue Henri Bergson doivent être bordées par des clôtures hautes. Les venelles, les sentes, et le parc (partie Nord et Sud) doivent être bordés par des clôtures basses.

Les *clôtures* 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.

Les *clôtures* doivent respecter les dispositions suivantes :

- Clôtures hautes : hauteur maximale de 1,80 m à barreaudages verticaux, fers plats et lisse haute placée à 20 cm en dessous de l'extrémité haute du barreaudage, de teinte gris foncé. Les maçonneries tenant l'ouvrage devront être invisibles (murs bahuts proscrits), sauf si la clôture est implantée en limite d'une noue publique.
- Clôtures basses : hauteur maximale de 1,50 m à barreaudage vertical, fers plats et lisse haute placée à 20 cm en dessous de l'extrémité haute du barreaudage, de teinte gris foncé. Les maçonneries tenant l'ouvrage devront être invisibles sauf si la clôture est implantée en limite d'une noue publique.

Dans le cas d'un terrain incliné, la clôture devra suivre la pente, mais les barreaux resteront verticaux. Les portails et ouvertures devront avoir les mêmes dessins et matériaux que le linéaire de clôture.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UPk 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 locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'*extension* des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

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* supérieure à 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 logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 0,5 place par logement.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 (hôtels, résidences hôtelières) et résidences à destination de publics spécifiques (résidences services séniors, résidences étudiantes...) :

- Lorsque la construction est composée de chambres, la disposition suivante s'applique : 1 place de stationnement pour 4 chambres.
Cette règle de calcul s'applique lorsque la construction comporte plus de 75% de T1.
- Lorsque la construction est composée de logements, la disposition suivante s'applique : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Toute tranche commencée est due.

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

- L'espace exclusivement dédié aux vélos possèdera une superficie représentant 1 % au minimum de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il n'est pas fixé de règles pour les résidences services séniors.

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 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.

12-2 Normes techniques :

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

13-1 : Pour les constructions à usage d'habitation y compris si celles-ci comprennent un RDC commercial inférieur à 3 000 m² de surface de plancher, 45% au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces libres non bâtis.

13-2 : Pour les autres catégories de constructions, 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces libres non bâtis. Dispositions particulières :

Toutefois pour les constructions présentant un socle commercial compris entre 1 500m² et 3000 m² de surface de plancher 10% des espaces libres pourront être traités en toiture végétalisée avec un minimum 30 cm de terre végétale.

Pour les constructions présentant un socle commercial supérieur à 3000 m² de surface de plancher, 20% au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces libres non bâtis. Ces espaces libres doivent respecter les dispositions suivantes :

- 30% au minimum doivent être traités en espaces verts et plantés,
- 5% au minimum doivent être traités en pleine terre.

Par ailleurs, 10% des espaces libres pourront être traités en toiture végétalisée avec un minimum de 30 cm de terre végétale.

13-3 : Pour les opérations comprenant des constructions à usage d'habitation et d'autres catégories de constructions, 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces libres non bâtis.

13-4 : L'aménagement des espaces libres non bâtis doit respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- 60 % 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 traitées en espaces verts et plantés.
- 15% au moins de la surface du terrain doit être conservée en pleine terre
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale.
- Les espaces en pleine terre sont plantés à raison de 2 arbres à haute tige pour 100 m² d'espaces libres en pleine terre. Les arbres doivent être plantés dans un volume de terre au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté situé sous la cote altimétrique du plancher du rez de chaussée.

13-5 : Les dispositions fixées aux 13-2 et 13-3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les îlots repérés sur le plan de zonage ou l'orientation d'aménagement. Pour les constructions présentant un rez-de-chaussée à usage d'équipement public (CINASPIC), le pourcentage d'espaces libres non bâtis est calculé sur la surface du terrain diminuée de l'emprise au sol du CINASPIC.

13-6 : Les places de stationnement réalisées en surface, doivent être plantées à raison d'un *arbre à haute tige* pour deux places.

13-7 : Les espaces situés sous les pilotis doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Rappel : les espaces situés sous les pilotis font partie des espaces libres non bâtis au titre du règlement de la présente zone.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPk 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- La surface de plancher globale autorisée pour l'ensemble de la zone – hors équipements publics – est fixée à : 270 000 m²

dont :

- 131 501 m² maximum pour les constructions à usage d'habitation,
- 131 510 m² maximum de bureaux et d'activités,
- 6 989 m² maximum de commerces.

Par ailleurs, la surface de plancher globale autorisée pour le lot A identifié sur l'orientation d'aménagement et de programmation en application des dispositions de l'article L 151 -27 du code de l'urbanisme, est la suivante :

- 16 500 m² de SDP, pouvant être augmentée ou diminuée dans la limite de 10 %.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPL

La zone UPL correspond à une zone de renouvellement urbain à destination mixte d'habitation, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, développée sur les anciennes emprises industrielles PSA, au sud-est de la commune.

La constitution du prolongement du quartier de Bord de Seine, son intégration cohérente au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité maîtrisée dans un cadre résidentiel contemporain de qualité, sont recherchées.

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 du sol

ARTICLE UPL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 : Dans toute la zone :

- L'implantation des constructions à destination industrielle.
- 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 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.
- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions situées à l'*alignement* le long des axes repérés au document graphique comme « axes commerciaux de proximité ».

1-2 : Dans la zone UPL b:

- Les constructions à usage d'habitation.

1-3 : Protection Risques et nuisances :

Disposition particulière au périmètre de Zone Boil Over : sont interdites les constructions ou *extensions* de locaux difficilement évacuables dans un délai de l'ordre de deux heures.

ARTICLE UPL 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 Dans toute la zone :

- L'implantation des constructions à destination de commerce, à condition qu'elles soient localisées dans le périmètre repéré au document graphique du règlement.
- L'installation des locaux à usage commercial en étages dans le cadre de la rénovation d'un élément de patrimoine.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, aux conditions cumulatives suivantes :

- * qu'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.
 - * qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - * que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- 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.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-2 Dans la zone UPL a:

Toute opération de construction à destination de logements doit comporter un minimum de 35% de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total).

2-3 : En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger 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 l'*alignement* sur rue :

- 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.

II – Conditions de l'occupation du sol

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

4 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 et départemental en vigueur à l'exception du débit de fuite fixé par le dossier loi sur l'eau spécifique à la zone.

– 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.

– 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 (article 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 ou à l'échelle de la zone, 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 et/ou phytoremédiation) avant déversement au 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...)

* 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), 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. Les bornes d'apport volontaire (BAV) destinées au verre pourront être disposées sur l'espace public après accord et validation des services techniques municipaux.

ARTICLE UPL 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPL 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

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

6-1 : Les constructions doivent être implantées, sauf indications particulières reportées au document graphique du règlement, à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement* de 3 mètres au moins. La limite sur *alignement* est alors matérialisée par une *clôture*.

La notion d'implantation des constructions (à l'*alignement*, en limite ou en retrait) s'entend au niveau du plan général de la façade, n'interdisant pas les retraits ou saillies ponctuels pour des raisons architecturales.

6-2 : Ponctuellement, les saillies sur l'*alignement* des voies et *emprises publiques*, hors voiries départementales, ou dans les marges de retrait fixées au 6.1 sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 1,80 m à partir de 4,30 m de hauteur à compter du trottoir.

6-3 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

* Lorsqu'un retrait ou une marge de recul par rapport à l'*alignement* est imposé, ce retrait, ou ce recul, ne concerne que les constructions au-dessus du sol. Les constructions en sous-sol restent autorisées.

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

Les constructions peuvent être implantées :

– soit sur limite(s) séparative(s) si les façades concernées ne comportent pas d'ouvertures autres que des jours de souffrance au sens des articles 676 et 677 du Code Civil ;

– soit en retrait de ces limites :

* la distance à la limite, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, devra être au minimum de 6 m, sauf dans les zones repérées au document graphique.

Les *balcons* ou *loggias* situés sur ces façades ne sont autorisés que si leur nu extérieur est situé à 6 m minimum de la limite séparative qui leur fait face.

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

Non règlementé.

ARTICLE UPL 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Dans les parties de la zone repérée au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'échelle de la ZAC, est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

ARTICLE UPL 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.

Cas particuliers :

- Lorsque la construction comprend des structures nécessaires à des installations de productions énergétiques, ou dédiées à l'agriculture urbaine, ces structures, implantées en toiture, ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur des constructions.
- Les structures nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux techniques et de stockage, édicules d'accès, brise-vents, arceaux de support de culture, *pergolas*, constructions légères dédiées à l'accueil du public pour des animations. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à l'édifice. Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des installations dédiées à l'agriculture urbaine.

10-2 Règles générales :

Sauf indications particulières reportées au document graphique du règlement, la hauteur maximale des constructions est :

- dans le secteur **UPLa** : 24 mètres
- dans le secteur **UPLb** : 32 mètres

L'ensemble des équipements techniques, à l'exception des antennes, ne devra pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres à compter de l'acrotère.

10-3 Règles particulières :

Dans la zone **UPLa**, entre une hauteur de 24 mètres et une hauteur de 34 mètres, il peut être autorisé des niveaux supplémentaires dans la limite de 25% de l'emprise de la parcelle et dans la limite d'une surface plancher de 250 m² par niveau et par bâtiment.

Dans la zone **UPLa**, entre une hauteur de 24 mètres et une hauteur de 40 mètres, il peut être autorisé des émergences dans la limite de 35% de l'emprise de la parcelle et dans la limite d'une surface plancher de 350 m² par niveau et par émergence.

Dans la zone **UPLb**, entre une hauteur de 32 mètres et une hauteur de 40 mètres, il peut être autorisé des émergences dans la limite de 50% de l'emprise de la parcelle et dans la limite de 500 m² de surface plancher par niveau.

Dans le cas de la rénovation d'un élément de patrimoine, la hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur au faitage de la construction existante.

Pour les bâtiments neufs, la hauteur libre sous les pilotis devra être au minimum de 4 mètres.

Pour les commerces, la hauteur sous plancher des commerces en rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 3,5 mètres, à l'exception des opérations de rénovation d'un élément de patrimoine.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

ARTICLE UPL 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 Rappel de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du PLU

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit ; les expressions architecturales contemporaines sont affirmées.

11-2 Les façades :

Les matériaux préconisés sont la pierre semi-porteuse, la brique, le bois, et le béton poli, lazuré, matricé, la peinture métalocryl, ainsi que l'aluminium et autres matériaux métalliques qualitatifs.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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

Sur le plan vertical (linéaire de façade)

– En dehors des îlots de bureaux ou d'ateliers-logements qui peuvent présenter une certaine continuité de façades, les îlots de logements sont systématiquement recoupés sur le plan vertical : les linéaires de façades continus ne peuvent pas dépasser 30 mètres.

– Pour recouper ces façades, un large registre d'écriture architecturale est disponible : décalage de toiture, rythme des percements, agencement des *balcons* et *loggias*.

– Les sous-faces des *balcons* doivent bénéficier d'un traitement de qualité tel que le bois, avec modénature.

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

- Les paraboles doivent être installées en toiture.

11-3 Les descentes d'eaux pluviales :**11-3-1 Pour les façades des constructions en vis-à-vis des rues et des emprises publiques :**

Les descentes d'eaux pluviales et les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites.

11-3-2 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites sauf lorsqu'elles sont nécessaires pour mettre en œuvre les exigences réglementaires de la loi sur l'eau.

11-4 Les toitures :

- Elles peuvent intégrer des dispositifs de rétention d'eau pluviale.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- La tôle ondulée est interdite.
- Les toitures végétalisées doivent être traitées avec un minimum de 30 cm de terre végétale.

Les toitures terrasse :

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

- Logements : les locaux techniques sont interdits en toiture à l'exception des trainasses habillées.
- Autres destinations : les locaux techniques et émergences font l'objet d'un traitement architectural, couvert et habillé en harmonie avec les façades. Pour les constructions neuves, ils sont implantés en retrait du nu de la façade, de 3 mètres au moins ou peuvent être intégrés dans la façade. Les trainasses sont habillées.
- Les chenaux et gouttières : leur dessin doit faire partie intégrante de l'architecture de la façade.

Les toitures à pente :

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.

Elles peuvent accueillir des panneaux photovoltaïques ou solaires.

Les chenaux et gouttières apparents ont l'aspect du zinc ; leur dessin doit faire partie intégrante de l'architecture de la façade.

11-5 Les matériaux :

Les matériaux employés devront garantir la pérennité de la construction dans le temps. Est préconisé l'emploi de matériaux nobles.

Pour la partie UPLa :

Les pieds d'immeuble au contact avec le sol seront traités avec des matériaux durables notamment au droit des accès. Le panel des matériaux de construction et d'habillage au sein d'un même bâtiment sera choisi dans une gamme limitée, volontairement sobre, dont la tenue dans le temps et la maintenance aisée seront des facteurs primordiaux.

Seront notamment proscrits : les panneaux isolants appliqués en sous-face et laissés à l'état brut et toute forme d'installation techniques en façade (VMC, climatisation, ...)

Pour la partie **UPLb**: façades et matériaux préconisés

L'opacité et la transparence des façades des activités tertiaires sont à adapter en fonction de la destination des activités qu'ils hébergent. Certaines parties du bâtiment pourront être traitées de manière pleine si l'intimité de certaines activités tertiaires l'exige.

Les matériaux utilisés doivent être de qualité et pérennes en évitant les traitements pelliculaires au profit de matériaux nobles et teintés dans la masse.

L'utilisation du verre est autorisée s'il s'agit de vitrages clairs.

Une expression différente coté halle pourra être recherchée afin de traduire cette double expression des bâtiments côté rue et côté halle. Des éléments formant signal (de type émergences) et dès lors qu'elles sont ponctuelles, pourront être traitées de manière significative sans pour autant paraître incongru dans l'ensemble.

Les clôtures et les portails :

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

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.

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

- une partie peut être 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.

Les *clôtures* réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions.

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

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-6 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.

ARTICLE UPL 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 actif* 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) situés 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* supérieure à 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 à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 et les résidences à destination de publics spécifiques :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres/unités d'habitation.

Toute tranche commencée est due.

Dans le cas de la rénovation d'un élément de patrimoine :

- 1 place de stationnement pour 10 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.

12-2 Normes techniques :

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

13-1 : 60 % 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 traitées en espaces verts et plantés.

- 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 située sous la cote du niveau du trottoir.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux opérations de rénovation d'un élément de patrimoine.

13-2 : Lorsque figure sur le plan de zonage, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen et grand développement.

13-3 : Les espaces en pleine terre sont plantés à raison de 2 arbres à haute tige pour 100 m² d'espaces libres en pleine terre. Les arbres doivent être plantés dans un volume de terre au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté situé sous la cote altimétrique du plancher du rez de chaussée.

13-4 : Les places de stationnement réalisées en surface, notamment le long des voies, doivent être plantées à raison d'un *arbre à haute tige* pour deux places.

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

La Surface Plancher (SP) globale pour la zone comprise dans le périmètre de la ZAC PSA – hors équipements publics – est fixée à : **120 000 m²**.

La surface de plancher autorisée est répartie selon la destination des constructions. Ces surfaces de plancher sont cumulables dans la limite de la surface de plancher totale définie.

Secteurs	SP (m ²) totale	SP (m ²) Commerce et activités de service Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	SP (m ²) Habitation
TOTAL UPL	120 000	36 000	84 000

Les équipements d'intérêts collectifs ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface de plancher.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM

Cette zone correspond au secteur de plan masse aux abords de l'église Sainte-Geneviève.

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 du sol

ARTICLE UPM 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 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.
- 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*".

ARTICLE UPM 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 UPM 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 UPM 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), 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 UPM 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UPM 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 conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

6-2 Règles particulières :

- 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.

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

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

7-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

Si la construction s'implante en retrait la distance comptée horizontalement de 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 : 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 présent règlement (26/03/2019).

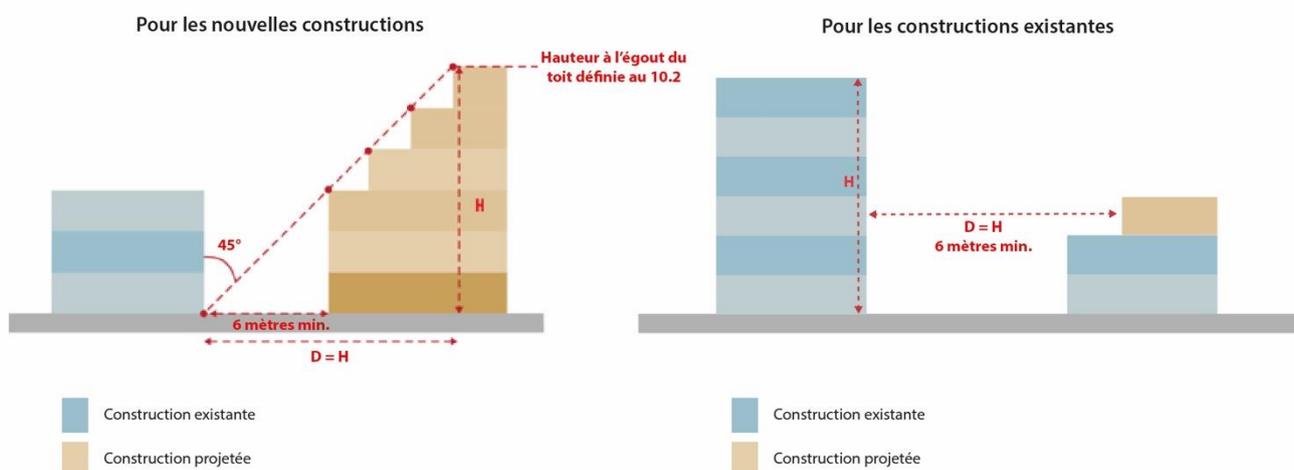
ARTICLE UPM 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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*.



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 UPM 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'implantent conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

ARTICLE UPM 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**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 Règles générales :

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

10-3 Règles particulières :

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales figurant sur le document graphique peuvent être majorées de 1,2 mètre.

ARTICLE UPM 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 :

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 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.

11-1 Les façades :

Les matériaux préconisés sont la pierre semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, maticé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, *loggias* et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 :

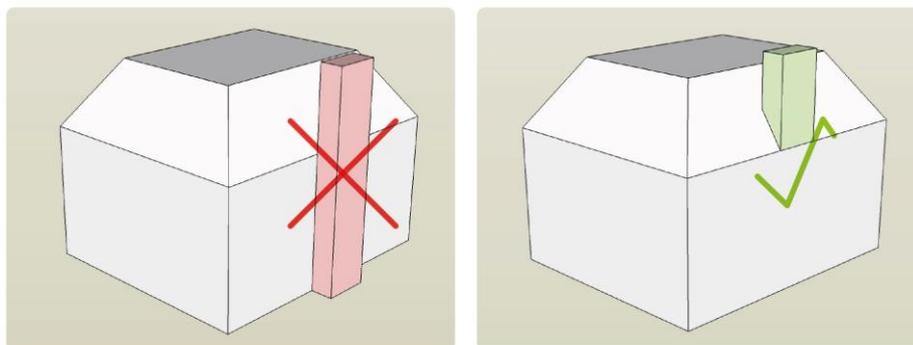
Les *cheminées* doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de *cheminée* ou de ventilation est nécessaire, celui-ci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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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.

ARTICLE UPM 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 actif* 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 *rez-de-chaussée actif* et de destination des locaux commerciaux existants vers un *rez-de-chaussée actif* (à l'exception des locaux communs de copropriétés) situés 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* supérieure à 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 à destination de publics spécifiques :

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

Toute tranche commencée est due.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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.

12-2 Normes techniques :

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

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

Les espaces libres de toute construction (hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé) traités en espaces verts et plantés doivent respecter les dispositions suivantes :

- 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 située sous la cote du niveau du trottoir.
- Un arbre à haute tige est imposé pour 100 m² de terrain. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté situé sous la cote altimétrique du plancher du rez de chaussée.

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.

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

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas pour *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UPM 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPN

Cette zone correspond au secteur de plan masse de la rue des Bourguignons. Cette zone a vocation à accueillir des logements, une grande surface commerciale et des places de parking.

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 du sol

ARTICLE UPN 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".

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

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 "axes commerciaux et rez-de-chaussée commerciaux" 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 l'alignement sur rue :

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

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.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UPN 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 UPN 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

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), est créé un local ou des locaux de rangement des containers à ordures adapté au tri en vigueur sur la commune.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs cellules commerciales, les locaux encombrants 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

ARTICLE UPN 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 :

En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

6-2 Règles particulières :

- 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.

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

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

Règles générales :

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, elles ne peuvent pas comporter d'éléments créant des vues.

Des balcons en saillies d'une profondeur de 1.5m maximum peuvent s'implanter en dehors des polygones d'implantation indiqués par le plan masse.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPN 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

ARTICLE UPN 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 garde-corps, antennes relais, pare-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.

10-2 Règles générales :

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

10-3 Règles particulières :

Les édicules situés sur les toitures terrasse peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UPN 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 :

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 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 semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, maticé.

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

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou

derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 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.

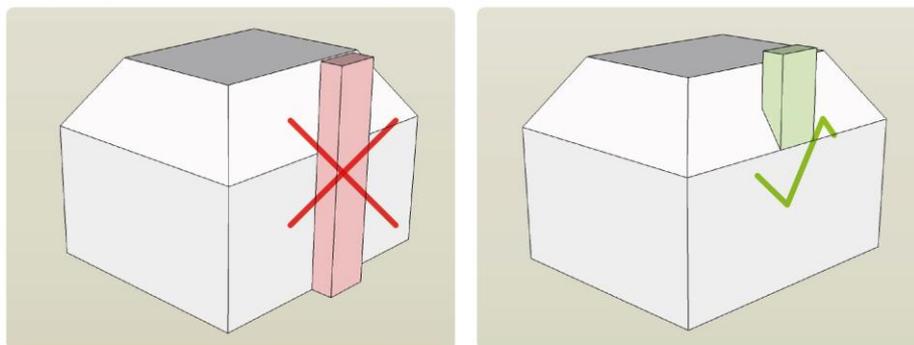
Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de *cheminée* ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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.

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 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 ;
- les niveaux des constructions nouvelles destinés à des commerces, des activités ou des services, doivent comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible des étages ne comportant pas de commerce, 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.

11-14 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.

ARTICLE UPN 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 :

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* supérieure à 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 :

Une place par tranche de 60m² de surface des plancher avec le minimum d'une place par logement créé sans qu'il ne soit exigé plus de deux places par logement.

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

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 commerces :

Il est exigé un minimum 60 places de stationnement pour l'ensemble des commerces.

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.

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

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

- Les espaces végétalisés sur dalle des locaux commerciaux doivent comporter 0,40 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale et être composés d'essences basses type arbustes et d'arbres à petit développement par tranche de 25 m² d'espaces végétalisés.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPo

Cette zone correspond au secteur de plan masse de la rue Robert DUPONT/ Rue du Ménil. Cette zone a vocation à accueillir des logements, une grande surface commerciale et un ensemble de parking

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 du sol

ARTICLE UPo 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.

Par ailleurs, il est précisé que les locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des façades sur rue des constructions situées à l'alignement le long des axes repérés au document graphique comme "axes commerciaux et rez-de-chaussée commerciaux" ne peuvent avoir d'autre destination que des commerces.

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

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 application des dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de construction à destination de logements d'une surface égale ou supérieure à 3 500 m² de surface de plancher de logements ou de plus de 60 logements, doit comporter un minimum de 25% de logements sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total). Le calcul est arrondi à l'unité supérieure la plus proche.

2-6 : Les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée implantés à l'alignement sur rue :

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

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UPO 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 UPO 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

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), est créé un local ou des locaux de rangement des containers à ordures adapté au tri en vigueur sur la commune.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs cellules commerciales, les locaux encombrants propres à ces cellules devront être intégrés dans ces dernières.

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

ARTICLE UPO 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans Objet

ARTICLE UPO 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 :

En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

6-2 Règles particulières :

- 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 à la règle suivante :
 - 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.

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

ARTICLE UPO 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Règles générales :**

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

Des balcons en saillies d'une profondeur de 1.5m maximum peuvent s'implanter en dehors des polygones d'implantation indiqués par le plan masse.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, elles ne peuvent pas comporter d'éléments créant des vues.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPO 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

ARTICLE UPO 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**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, parees 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.

10-2 Règles générales :

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur figurant sur le document graphique.

10-3 Règles particulières :

Les édicules techniques situés sur la toiture terrasse du R+5 sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximale de 2,5 mètres par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UPO 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 :

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 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 semi-porteuse, la brique, le bois, le bardage et le béton poli, lazuré, maticé.. Le recours ponctuel au zinc vertical, au cuivre est possible.

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

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 et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, loggias et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. 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. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. 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 doivent s'implanter en retrait par rapport au nu extérieur des façades d'une distance équivalente à leur hauteur.

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

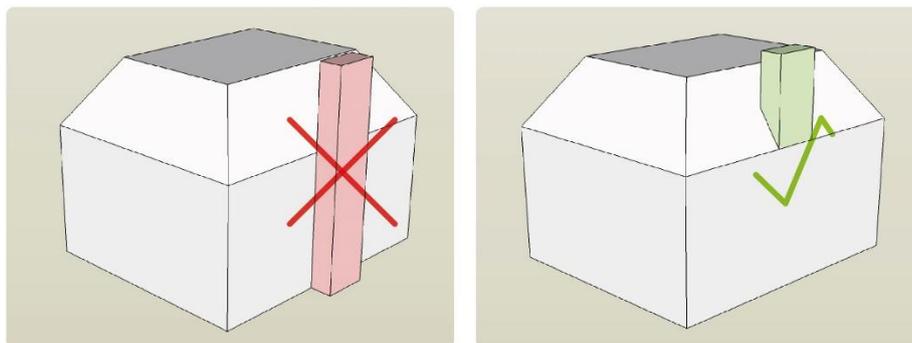
Les *cheminées* doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de *cheminée* ou de ventilation est nécessaire, celui-ci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

A cet égard, le rehaussement du ou des 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.

Schéma d'implantation des cheminées :



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.

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 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.

11-14 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.

ARTICLE UPO 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. 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 :

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* supérieure à 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 :

Une place par tranche de 60m² de surface des plancher avec le minimum d'une place par logement créé sans qu'il ne soit exigé plus de deux places par logement.

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, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

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.

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 motorisées 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 motorisées dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces :

Il est exigé un minimum de 45 places de stationnement.

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. Cette aire de livraison devra être implantée à proximité immédiate de l'immeuble. Voir zone identifiée au plan masse.

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

Les espaces libres de toute construction (hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé) traités en espaces verts et plantés doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les espaces sur dalle doivent comporter au moins 30% d'espaces végétalisés
- Les espaces végétalisés sur la dalle haute des niveaux d'infrastructure doivent comporter 0,60 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale.
- Les espaces végétalisés sur dalle haute du local commercial doivent comporter 0,5 mètre minimum d'épaisseur de terre végétale.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent être composés d'essences basses type arbustes, haies et d'arbres à petit développement par tranche de 25 m² d'espaces verts végétalisés dont la hauteur à taille adulte ne dépasse pas 4 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone correspond à la coulée verte située en limite nord du territoire communal.

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.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous conditions de ne porter atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux et paysages :

- Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et/ou aux réseaux divers.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition d'être destinés à l'aménagement de la coulée verte
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE N 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 N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**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.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'*emprise au sol* maximale des constructions est limitée à **10%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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, antennes relais et autres superstructures compris, à l'exception des *cheminées*, des *gardes corps*, *parcs 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.

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'*égout* du toit et 10 mètres au *faîtage*.

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

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.

Les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement naturel par :

- l'adaptation au sol
- les dimensions et les proportions de leur volume
- l'harmonie des couleurs.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics devront s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.