



Plan Local d'Urbanisme

Ville de Choisy-le-Roi

Règlement



P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012

P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012, modifié le 22 mai 2013, le 24 septembre 2014, le 30 septembre 2015, le 16 décembre 2015 et le 25 février 2020

P.L.U. mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral du 02 février 2015 et du 16 décembre 2016

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	- 3 -
TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) - 7 -	
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA	- 7 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC	- 25 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR	- 42 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE	- 61 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZD	- 76 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZP	- 88 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP	- 104 -
Lexique	- 114
-	

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123- 9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Choisy-Le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

1°) les dispositions qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation, en sus du règlement du PLU, de prescriptions spéciales :

* lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore s'ils sont susceptibles d'être exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Articles R. 111-2, R.111-3, R.111-5

* lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou 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.

Articles R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2°) les dispositions qui permettent d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation de construire ou de travaux:

* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article L.111-9.

* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution du futur plan, l'exécution d'un plan de sauvegarde:

Articles L.111-10, L.123-6 et L.313-2

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, récapitulées dans les Annexes du PLU.

Ces différentes servitudes d'utilité publique, notamment le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

2°) sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) les dispositions de l'article L.442-14 relatifs aux lotissements et L.410-1 relatif aux certificats d'urbanisme.

4°) Les dispositions issues notamment des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application:

- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite « L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville »,

- loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau »,

- loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite « loi sur les déchets »,

- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,

- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment les dispositions de son article 52 (loi Barnier) et de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme pris en application.

- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

- la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la ville de Choisy-le-Roi couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage.

Le règlement octroie des droits de construction supplémentaires en lien avec la performance énergétique des constructions ou leur équipement en dispositifs d'énergie renouvelable. Cette bonification est inscrite dans la loi Pope du 13 juillet 2005 (Loi de Programmation fixant les Objectifs de la Politique Énergétique de la France). Ses conditions de mise en œuvre sont précisées dans les arrêtés du 3 mai 2007 relatifs aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de l'emprise au sol ou de la hauteur et aux contenu et conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».

Les critères de performance énergétique à atteindre sont définis dans le présent règlement. Les droits à construire supplémentaires résultent soit de la bonification d'emprise au sol, soit de la bonification de la hauteur, sans que les droits supplémentaires ne puissent excéder 20 % de l'emprise au sol ou de la hauteur résultant de l'application des articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée hors bonus. Elle ne peut être octroyée que dans le respect des autres articles du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»

Cependant, conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local de l'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UAa
- Le secteur UAb, et son sous-secteur UAb1
- Le secteur UAc (centre-ville en renouvellement urbain)
- Le secteur UAs (Quartiers sud) et son sous-secteur UAs1 (Quartier Briand Pelloutier)
- Le secteur UAf (secteur Fonderie Fine)
- Le secteur UAf (secteur des Troënes)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole ou forestière ;
- 1.2. Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- 1.3. Les installations à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de plancher de plus de 5000 m² ;
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.5. L'ouverture et l'extension de carrières ;
- 1.6. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.7. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.
- 1.8. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
 - 1.8.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
 - 1.8.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- 2.2. Dans le secteur UAf, les exhaussements des sols à condition qu'ils reçoivent un traitement paysager et végétalisé et qu'ils participent à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport ferroviaire ;
- 2.3. Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 2-bis du PLU ;
- 2.4. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.5. Les opérations de plus de 1600 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements, dans la mesure où :
 - au moins 66% du nombre de logements de l'opération globale sont réservés aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m²
 - et au moins 25% du nombre total de logements de l'opération sont réservés aux logements de quatre pièces et plus

Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.

Dans le secteur UAf, les opérations de plus de 1600 m² de surface de plancher de logement ou plus de 20 logements sont autorisées dans la mesure où au moins 66 % de la surface de plancher de l'opération globale sont réservés aux logements de 3 pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m².

- 2.6. Les opérations de plus de 3 500 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 45 logements, dans la mesure où au moins 30 % des logements de l'opération globale sont réservés aux logements locatifs sociaux. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs UAc et UAs, ni dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- 2.7. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.8. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif ;
- 2.9. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.10. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou aux infrastructures de transport en commun.
- 2.11. Au sein du périmètre défini au titre de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme (matérialisé sur le plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact du tramway T9 Paris-Orly ville.

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

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

- 3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
- 3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.
- 3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 3.2.4. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.
- 3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

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

4.1. Alimentation en eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

4.2.1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.2.2. Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

- 4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :
 - du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
 - des toitures plantées,
 - de bassins, citernes...
- 4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.
- 4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.
- 4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.
- 4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
- 4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.
En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.4. Eaux souterraines

- 4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.5. Déchets

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1. Dispositions générales

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2. La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points.

6.1.3. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.

6.1.4. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.5. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :

→ soit à l'alignement de la rue,

→ soit par un alignement sur une construction voisine.

6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Le long de l'avenue Alfortville, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

6.3.2. Dans le secteur UAs, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 2 mètres minimum.

6.3.3. Dans le secteur UAs1, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 3 mètres minimum

6.3.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit selon un recul.

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

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres : Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales,

7.1.2. En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

7.3. Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement)

7.3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égout du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H$ sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum.

Dans les secteurs UA_t, UA_f, UA_s et UA_{s1}, la marge est ramenée à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum.

7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum. Dans les secteurs UA_t, UA_f, UA_s et UA_{s1}, la marge est ramenée à 2,50 mètres minimum.

7.4. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour des travaux d'extension réalisés dans le prolongement du bâtiment existant.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.

7.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

7.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

7.5. Dispositions particulières

7.5.1. Dans le secteur UA_s, la bande de constructibilité de 20 m des articles 7.1 et 7.2 est portée à 30 m.

7.5.2. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m² de surface de plancher.

7.5.3. Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 20 mètres.

7.5.4. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.5.5. Dans le secteur UAf, les constructions peuvent être implantées sur l'ensemble du terrain soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

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

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut : $L=H$

8.1.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à $L=H/2$ avec un minimum de 2,50 m.

8.1.3. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

8.2. Dispositions relatives aux bâtiments existants

8.2.1. La surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article est admise, à condition toutefois que la partie en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions relatives aux constructions existantes

9.2.1. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

9.3. Dispositions particulières

9.3.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

9.3.2. Dans le secteur UA_t, UA_s et UA_{s1}, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.3.3. Dans le secteur UA_f, le taux d'emprise au sol des constructions peut être supérieur, dans la limite de 75%, dès lors que le pourcentage des surfaces plantées minimum définies à l'article 13 est augmenté proportionnellement dans un rapport de 2 pour 1, à partir de 60% (+1% d'emprise au sol = +2% de surfaces plantées minimum). La surface totale plantée devant être au minimum de 20% de la superficie totale l'unité foncière.

Exemples d'application de la règle

Emprise au sol maximale des constructions	Surfaces plantées minimum
60%	20%
62%	24%
65%	30%
70%	40%
75%	50%

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10.1.2. La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.

10.1.3. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.1.4. La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Hauteur maximale des constructions

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

→ La hauteur façade est fixée à 18 mètres.

10.2.2. Dans le cas de deux rues autorisant des hauteurs différentes, la plus importante l'emporte sur les 20 premiers mètres de la profondeur de la rue autorisant la hauteur la plus basse.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Dispositions relatives au secteur UAb et son sous-secteur UAb1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres et la hauteur façade est fixée à 12 mètres.

10.3.2. Dispositions relatives au secteur UAs et son sous-secteur UAs1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres et la hauteur façade est fixée à 21 m.

10.3.3. Dispositions relatives aux voies Leclerc, Gambetta, du 8 mai 1945, Lugo, A. France, Picasso, Newburn et République : La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.

10.3.4. Dispositions relatives aux voies Stalingrad et Jaurès incluses dans le secteur UAc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres.

10.3.5. Dispositions relatives aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : pour les CINASPIC, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

10.3.6. Dispositions relatives au secteur UAf : La hauteur maximale des constructions et la hauteur façade sont fixées à 24 mètres.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.

11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.1.5. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.

11.1.6. Lorsqu'une nouvelle construction est accolée à un bâtiment comportant une toiture, la réalisation d'une toiture est obligatoire, cette toiture devant être en harmonie avec celle de la construction voisine.

11.2. Clôtures

11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.2.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture

11.2.3. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit dispositif à claire-voie.

11.2.4. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :

→ Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,

→ Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue

→ Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

11.3. Dispositions particulières

11.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.1.3. En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement

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

50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).

12.1.5. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- marge de recul : 6 mètres

A l'exception des secteurs UAf, UAt, UAs et UAs1 dans lesquels les normes sont les suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

12.1.6. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. Nombre de places à réaliser

- **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m²). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

→ Constructions neuves et Surfaces de plancher créées

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 1 logement
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 chambres

Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 50 chambres.
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

→ **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

→ **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

→ **Dispositions particulières pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat situées dans le périmètre de réduction des obligations de places de stationnement figurant au plan de zonage :** le nombre de places de stationnement imposé pourra être réduit de 50%.

→ En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la

preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;

- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

→ 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 m ² de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de 20 m ² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	0,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher moins la surface des réserves

12.3.2. Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.3.3. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés,

→ Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au plan de zonage :

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

- Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.
- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. Principes généraux.

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. Surface totale plantée

- Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :
 - Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
 - Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5

- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{vi} \times 0,5) + (S_{mv} \times 0,2)$$

→ Surfaces plantées minimum

- **Dispositions générales** : la surface totale plantée doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Dispositions particulières** :
 - Dans les secteurs UAs1 et UAAt, la surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
 - Dans le secteur UAf, la surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale l'unité foncière. Ce taux est supérieur dès lors que l'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 9 est supérieure à 60%. Dans ce cas, l'augmentation du taux des surfaces plantées minimum est proportionnelle à l'augmentation du coefficient d'emprise au sol dans un rapport de 2 pour 1, à partir de 60% (+1% d'emprise au sol = +2% de surfaces plantées minimum). L'emprise au sol des constructions étant de 75% au maximum.

Exemples d'application de la règle

Emprise au sol maximale des constructions	Surfaces plantées minimum
60%	20%
62%	24%
65%	30%
70%	40%
75%	50%

-
- Dans le secteur UAac, la surface totale plantée doit être au minimum de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue le centre ancien de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UC-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole ou forestière ;
- 1.2. Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- 1.3. Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts ;
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.5. L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- 1.6. L'ouverture et l'extension de carrières ;
- 1.7. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.8. Le changement de destination des surfaces affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée, sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérées sur le plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 1.9. Le changement de destination des surfaces non affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée, sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérées sur le plan de zonage, dans la mesure où la destination projetée n'est pas commerciale ou artisanale. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 1.10. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UC-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - Les opérations de plus de 1600 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements, dans la mesure où : au moins 66% du nombre de logements de l'opération globale sont réservés aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m²
 - et au moins 25% du nombre total de logements de l'opération sont réservés aux logements de quatre pièces et plus

Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.

- 2.3. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.4. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.5. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de

l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

- 3.2.4. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.
- 3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

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

4.1. Alimentation en eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

4.2.1. Eaux usées domestiques

- 4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- 4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- 4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.1.5. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- 4.2.1.6. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.2.2. Eaux résiduaires des activités

- 4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- 4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

→ du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,

- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

- 4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.
- 4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.
- 4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.
- 4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
- 4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.
- 4.3.7. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.4. Eaux souterraines

- 4.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter

l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.5. Déchets

- 4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.
- 4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.1.2. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.3. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.
- 6.1.4. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
 - soit à l'alignement de la rue,
 - soit par un alignement sur une construction voisine.

6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

- 6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :
 - Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;

- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées

6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres : Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales

7.1.2. En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte:

7.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

7.3. Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement).

7.3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égout du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 m minimum.

7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, la marge d'isolement peut être ramené à $L=H/3$ sans pouvoir être inférieure à 2,50 m minimum.

7.4. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.

7.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

7.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

7.5. Dispositions particulières

7.5.1. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Prospects

- 8.1.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance minimum est toutefois ramenée à 4 m lorsque qu'il s'agit d'une construction à destination d'annexe d'une surface de plancher maximale de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m.
- 8.1.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.

8.2. Bâtiments existants

- 8.2.1. L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

- 10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2. La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.
- 10.1.3. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont

adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2. Hauteur des constructions

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

10.2.2. La hauteur façade est fixée à 13 mètres.

10.3. Travaux sur les constructions existantes

10.3.1. Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.

11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.4. Les façades des immeubles existants ne peuvent subir que des transformations tendant à reconstituer l'aspect d'origine ou à harmoniser avec le bâti ancien du quartier.

11.1.5. Le rythme et la modénature, l'aspect de matériaux de façade des constructions nouvelles doivent être harmonisés avec ceux du quartier.

11.1.6. Les balcons en saillie sur la voie publique sont interdits.

11.2. Toitures

11.2.1. Les toitures doivent être à double versants, à pente d'environ 30 à 50 %.

11.2.2. Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les constructions en rez-de-chaussée, annexes, garages, etc, les surfaces vitrées dans le plan de la toiture sont autorisées (vasistas, verrières, châssis de toit) les lucarnes ne devront pas dépasser la largeur des fenêtres situées à l'étage au-dessous. Les chiens assis sont proscrits.

11.2.3. L'emploi en couverture de matériaux tels que la tôle ondulée, l'amiante ciment ondulée, le papier goudronné est interdit.

11.2.4. Tout conduit de cheminée devra être en briques ou crépi.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures devront être édifiées en matériaux de bonne qualité, murs maçonnés, grilles, etc.... . Les clôtures en planches de béton pleines ou ajourées sont proscrites.

- 11.3.2. Des adaptations au présent article portant sur les formes et les matériaux peuvent être accordées dans le cas de constructions nouvelles de caractère novateur faisant preuve de qualité architecturale.

ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3. En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement
- 12.1.4. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).
- 12.1.5. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - marge de recul : 6 mètres
- 12.1.6. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. Nombre de places à réaliser

- 12.2.1.1. **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour

laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m²). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

12.2.1.2. Constructions neuves et Surfaces de plancher créées

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 1 logement
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 chambres
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 50 chambres.
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

Dispositions particulières pour les constructions existantes

Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

Dispositions particulières pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat situées dans le périmètre de réduction des obligations de places de stationnement figurant au plan de zonage : le nombre de places de stationnement imposé pourra être réduit de 50%.

- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
 - Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement
 - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
 - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

- 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 m ² de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de 20 m ² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	0,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher moins la surface des réserves

12.3.2. **Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- 12.3.2.1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.

- 12.3.2.2. Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- 12.3.2.3. Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.3.3. **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

ARTICLE UC-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés.

→ Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au plan de zonage :

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

→ Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

→ L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

→ L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. Principes généraux

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès ou aux infrastructures de transport en commun.

13.2.2. Surface totale plantée

- Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :
 - Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
 - Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
 - Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

→ Surfaces plantées minimum

- **Dispositions générales** : La surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels constitués de logements pavillonnaires et de petits collectifs.

Elle comprend un secteur à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

→ Le secteur URc (Quartier Chantereine)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UR-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après,
- 1.2. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
 - 1.2.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
 - 1.2.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges.
- 1.3. Les dépôts et entrepôts,
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. Les caravanes ou habitations légères de loisirs,
- 1.6. L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage,
- 1.7. L'ouverture et l'extension de carrières,
- 1.8. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 1.9. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation.

ARTICLE UR-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.

- 2.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.6. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou aux infrastructures de transport en commun.

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

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
 - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.
- 3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UR-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

4.2.1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les

clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.2.2. Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien

d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.4. Eaux souterraines

4.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.5. Déchets

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

ARTICLE UR-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 4 mètres minimum.

- 6.1.2. Toutefois, la distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.1.3. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.4. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.
- 6.1.5. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
- soit à l'alignement de la rue,
 - soit par un alignement sur une construction voisine.

6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

- 6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
 - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
 - Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.1.4.
- 6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.
- 6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

6.3. Dispositions particulières

- 6.3.1. Dans le cas de la construction d'un escalier extérieur, l'implantation de celui-ci pourra se faire à l'intérieur de la marge de recul obligatoire.
- 6.3.2. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UR-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres :** Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

- 7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales
- 7.1.2. En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

- 7.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

7.3. Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement)

- 7.3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la façade de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H$ sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum.
- 7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à $L= H/2$ sans pouvoir être inférieure à 2,50 m minimum.
- 7.3.3. Dans les secteurs compris dans le PPRI, le calcul du retrait pourra être minoré de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

7.4. Dispositions applicables aux immeubles existants

- 7.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :
- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
 - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
 - Pour des travaux d'extension réalisés dans la continuité des façades latérales existantes.
 - Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.
- 7.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.
- 7.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans

d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

7.5. Dispositions particulières

7.5.1. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m² de surface de plancher.

7.5.2. Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 20 mètres.

7.5.3. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UR-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Prospects

8.1.1. La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur (H) du bâtiment le plus haut.

8.1.2. Cette distance minimum est toutefois ramenée à 2,50 m :

→ lorsque qu'il s'agit d'une construction à destination d'annexe d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une SHOB inférieure à 20 m².

→ Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code.

8.1.3. Dans les secteurs compris dans le PPRI, le calcul du retrait pourra être minoré de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

8.2. Bâtiments existants

8.2.1. La surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UR-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Disposition générale

9.1.1. Dans une bande de 20 mètres à compter de la voie, l'emprise au sol est limitée à 50%.

9.1.2. Au-delà de la bande de 20 mètres, l'emprise au sol est limitée à 10 %.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Dans le secteur URc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %.

9.2.2. L'emprise au sol des constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier est limitée à 40% de la superficie du terrain.

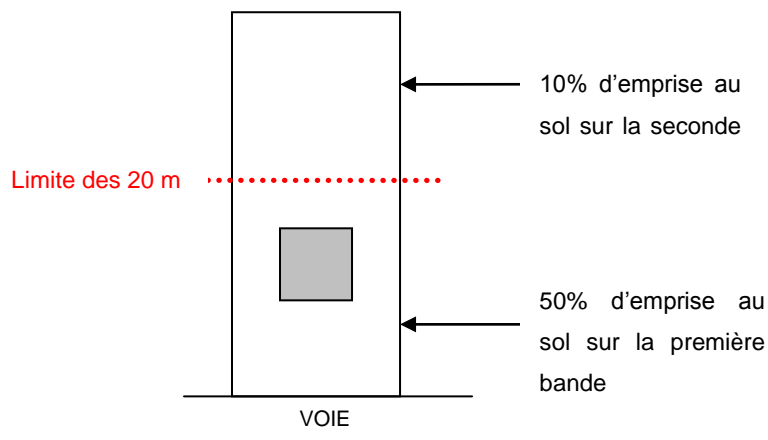
9.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

9.3. Dispositions relatives aux constructions existantes :

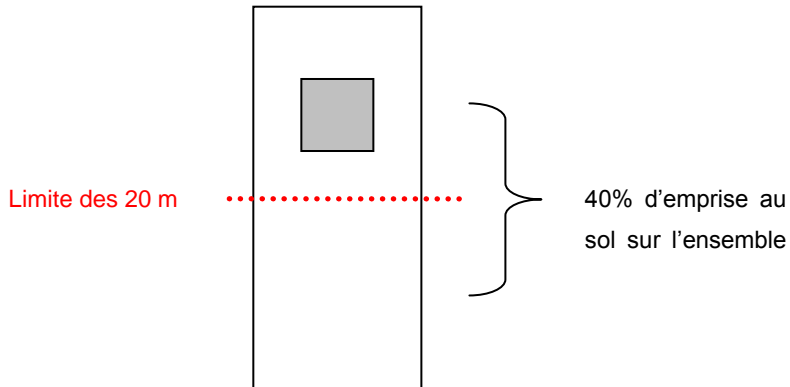
9.3.1. Pour les constructions existantes situées au-delà de la bande des 20 mètres à compte de la voie ou sur la limite, l'emprise au sol est limitée à 40 % sur l'ensemble de l'unité foncière.

9.3.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

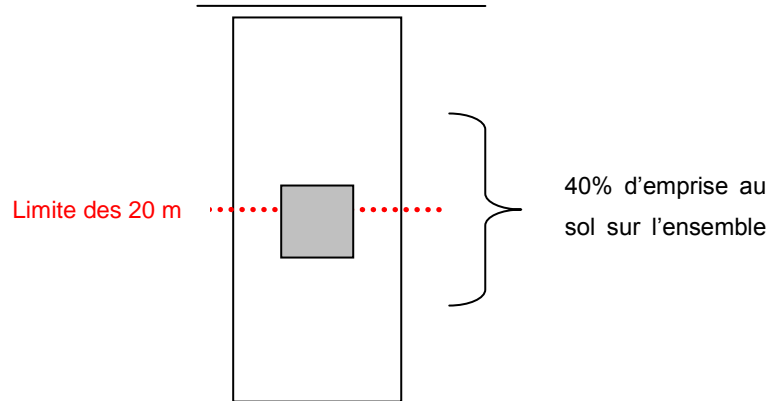
Cas 1 : construction nouvelle ou existante dans la bande des 20 m



Cas 2 : construction existante au-delà de la bande des 20 m



Cas 3 : construction existante sur la bande des 20



ARTICLE UR-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

- 10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2. La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.
- 10.1.3. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

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

- 10.1.4. La hauteur des constructions comprises dans le PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

10.2. Hauteur des constructions

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m et la hauteur façade est limitée à 7 mètres.

10.3. Dispositions particulières

- 10.3.1. Dans le secteur URc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m et la hauteur façade est limitée à 9 m.
- 10.3.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

10.4. Travaux sur les constructions existantes.

- 10.4.1. Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UR-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.5. Pour les habitations, les toitures terrasses sont interdites exception faite des annexes, garages et des décrochements partiels à rez-de-Chaussée.

11.2. Clôtures

- 11.2.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers

- exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture
- 11.2.2. En limites séparatives, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m ; cette hauteur maximum est portée à 3,50 m pour les clôtures d'activités susceptibles de provoquer des nuisances.
- 11.2.3. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :
- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
 - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
 - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

ARTICLE UR-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3. En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- 12.1.4. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).
- 12.1.5. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - marge de recul : 6 mètres
- 12.1.6. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière,

équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. Nombre de places à réaliser

→ **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m²). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

→ **Constructions neuves et Surfaces de plancher créés**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 1 logement
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 chambres
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 50 chambres.
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

→ **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre

aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

→ **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

→ En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

→ 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 m ² de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de 20 m ² minimum à partir de 25 logements

Bureaux	0,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher moins la surface des réserves

12.3.2. Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenasés par le cadre et la roue.

12.3.3. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

ARTICLE UR-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1.2. Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :

- Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière

d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.

→ Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...).

13.1.3. Les alignements d'arbres

→ Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

→ L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

→ L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. **Obligation de planter**

13.2.1. Principes généraux.

→ On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

→ Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.

→ Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès ou aux infrastructures de transport en commun.

13.2.2. Surface totale plantée

→ Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

13.2.3. Surfaces plantées minimum

→ La surface totale plantée doit être au minimum de 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

→ Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général.

ARTICLE UR-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal actuellement affectée essentiellement à l'accueil d'activités économiques. L'habitat nouveau est exclu de cette zone.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UEa
- Le secteur UEf
- Le secteur UE_{in} (Quartier Lugo nord)
- Le secteur UE_{is} (Quartier Lugo sud)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole,
- 1.2. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.3. Les caravanes ou habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. L'ouverture et l'extension de carrières,
- 1.6. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 1.7. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- 1.8. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation à ciel ouvert dans le secteur UE_{In},
- 1.9. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
 - 1.9.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
 - 1.9.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges
- 1.10. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. Dans le secteur UE_f, les exhaussements des sols à condition qu'ils reçoivent un traitement paysager et végétalisé et qu'ils participent à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport ferroviaire ;
- 2.3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.4. Les dépôts et entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement liés et rendus nécessaires à l'activité admise dans la zone, à l'exception des secteurs UE_f et UE_{In} où aucune condition ne s'applique.
- 2.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.6. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher

préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI

- 2.7. Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 2.8. A l'intérieur du périmètre d'étude délimité sur le plan de zonage, établi en application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme, les constructions ou installation d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 2.9. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou au projet de tramway T9 Paris – Orly-ville.
- 2.10. Au sein du périmètre défini au titre de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme (matérialisé sur le plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact du tramway T9 Paris-Orly ville.

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

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la

gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

3.3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

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

4.1. Alimentation en eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

4.2.1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement

d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.

- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.2.2. Eaux résiduelles des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3-5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

- 4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.
- 4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.
- 4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
- 4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.
- En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.4. Eaux souterraines

- 4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.5. Déchets

- 4.5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.
- 4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 5 mètres minimum.
- 6.1.2. Toutefois, la distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.1.3. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.4. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.
- 6.1.5. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
 - soit à l'alignement de la rue,
 - soit par un alignement sur une construction voisine.
- 6.1.6. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

- 6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :
 - Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;
 - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
 - Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.1.6.
- 6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.
- 6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent

être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

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

7.1. Implantation sur les limites séparatives latérales

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales

7.1.2. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 3,5 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

7.2. Implantation en retrait des limites séparatives latérales

7.2.1. En cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H$ sans pouvoir être inférieure à 7 m minimum.

7.2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, la marge d'isolement peut être ramené à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3,50 m minimum.

7.2.3. Dispositions particulières aux secteurs UE_n et UE_{ls} : La marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur les limites séparatives doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas trois fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H/3$.

7.3. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.3.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1 et 7.2.

7.3.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

7.4. Dispositions particulières

7.4.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

- 8.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.
- 8.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.
- 8.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), aucune distance entre deux constructions n'est imposée.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Dans le secteur UE_{In}, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de l'unité foncière.

9.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- 10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures nécessaires à la production d'eau potable (silos, équipements divers...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 10.1.3. La hauteur des constructions comprises dans le PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

10.2. Hauteur maximale des constructions

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

10.3. Dispositions particulières

- 10.3.1. Dans le secteur UE_a, la hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.
- 10.3.2. Dans le secteur UE_{in}, la hauteur maximale des constructions est fixée à 37 mètres.
- 10.3.3. Dans le secteur UE_{is}, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres.

10.4. Travaux sur les constructions existantes.

- 10.4.1. Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.2. Clôtures

- 11.2.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.

11.2.2. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue,
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

11.3. Dispositions particulières

11.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- marge de recul : 6 mètres

12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. Nombre de places à réaliser

- **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m²). Lorsque le nombre total de places n'est pas un

nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

→ **Constructions neuves et Surfaces de plancher créés**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 50 chambres.
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

→ **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

→ **Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage**, sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

→ **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places

de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

→ En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

→ 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3. Normes pour les deux roues non motorisés

12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 m ² de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de 20 m ² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	0,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher moins la surface des réserves

12.3.2. Le dispositif de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.3.3. **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

ARTICLE UE-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés.

→ Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au plan de zonage :

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

- Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.
- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. Principes généraux

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.

- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès ou aux infrastructures de transport en commun.

13.2.2. Surface totale plantée

13.2.2.1. Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

13.2.2.2. Surfaces plantées minimum

- La surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière
- Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Docteur Roux.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UZD_A, principalement affecté aux logements, aux équipements, aux commerces et aux services et activités compatibles avec le bon fonctionnement de la zone.
- Le secteur UZD_B, concernant les parcelles sur lesquelles les constructions existantes peuvent être conservées.
- Le secteur UZD_C, affecté aux constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.

Certaines dispositions réglementaires applicables à chaque secteur sont précisées dans le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD »

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UZD-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UZD-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs UZD_A et UZD_B sont autorisés

- 2.1.1. Les constructions destinées à l'habitat,
- 2.1.2. Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- 2.1.3. L'implantation de services, bureaux et commerces,
- 2.1.4. Les locaux techniques et les parcs de stationnement souterrains indispensables au bon fonctionnement de la zone,
- 2.1.5. Les aménagements paysagers,
- 2.1.6. Les clôtures,
- 2.1.7. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2. Dans le secteur UZD_C sont autorisés

- 2.2.1. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.
- 2.2.2. Les locaux techniques indispensables au bon fonctionnement des parcs de stationnement
- 2.2.3. Les clôtures.

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

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, ainsi que celles des accès, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...)
- 3.2. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3. Dispositions particulières applicables au secteur UZD_A

3.3.1. Conditions techniques applicables aux voies publiques ou privées :

- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants.
- Elles doivent avoir une largeur égale ou supérieure à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3.3.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers et desserte des places de stationnement

- Les accès particuliers doivent satisfaire tant en largeur qu'en longueur aux prescriptions de défense contre l'incendie et protection civile.
- Les places de stationnement réalisées sur une propriété doivent être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière, et non par accès directs sur la voie.

3.4. Dispositions particulières applicables au secteur UZD_B

3.4.1. Les voies et passages nouveaux créés dans la ZAC ou par les constructeurs sont exclusivement destinés à l'amélioration du stationnement, à la desserte des constructions prévues par la ZAC et à l'amélioration de la circulation piétonne du secteur.

3.4.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers :

- Avoir au minimum 3,50 m de largeur
- Avoir moins de 50,00 m de longueur

3.4.3. Conditions particulières applicables aux voies privées

- Sont considérées comme « voies privées » les accès ou circulations ouverts au public. Les accès particuliers ou voies internes, accessibles à partir d'un bateau sur trottoir, ne sont pas considérées comme « voies privées ».
- Les voies privées devront avoir une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3.4.4. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

3.5. Dispositions particulières applicables au secteur UZD_C

3.5.1. Conditions techniques applicables aux voies publiques ou privées :

- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants.
- Elles doivent avoir une largeur égale ou supérieure à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3.5.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers et desserte des places de stationnement

- Les accès particuliers doivent satisfaire tant en largeur qu'en longueur aux prescriptions de défense contre l'incendie et protection civile.

ARTICLE UZD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1. Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordements aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- 4.2. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3. Toute construction doit disposer d'un réseau intérieur du type séparatif.
- 4.4. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du propriétaire de l'immeuble intéressé.
- 4.5. Pour la collecte des ordures ménagères, l'aménagement d'un local ou d'un emplacement approprié pour le rangement de containers doit être prévu à l'intérieur de toute propriété.

ARTICLE UZD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UZD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions relatives au secteur UZDA

- 6.1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur de l'espace public ou en retrait, sauf indications portées au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD » et définissant un « alignement impératif ».

- 6.1.2. Dans le cas où le document graphique impose un « alignement impératif » pour une façade ou une portion de façade, cet alignement s'impose uniquement sur les trois premiers niveaux. Des retraits de façade sont autorisés par rapport à cet alignement sur la section concernée sous réserve qu'ils ne dépassent pas 30 % du linéaire de façade imposé à l'alignement.
- 6.1.3. Les saillies de façade sont autorisées sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente (mairie, département).
- 6.1.4. Lorsque la mention « alignement indicatif » est portée au document graphique, le principe d'un front construit doit être respecté, sans que sa continuité ni son implantation exacte ne soient imposées.
- 6.1.5. Les équipements publics d'intérêt général ne sont pas concernés par les règles énoncées au présent article.

6.2. Dispositions relatives au secteur UZD_B

- 6.2.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait ou à l'alignement et ce en fonction de l'implantation des constructions voisines et dans un souci d'harmonie.
- 6.2.2. Ces dispositions sont applicables à toute la hauteur des constructions, à l'exception des dispositions particulières relatives aux balcons et saillies qui pourront être autorisées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, à l'aplomb des espaces publics, et à l'exception du dernier niveau qui pourra être réalisé en retrait.

ARTICLE UZD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions relatives au secteur UZD_A

- 7.1.1. Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies ou espaces publics, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- 7.1.2. Au-delà de cette bande de 30 m, les constructions sont autorisées uniquement en retrait des limites séparatives, sauf pour les constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 6 m. celles-ci peuvent s'implanter en limite si elles ne comportent pas de baies.
- 7.1.3. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 7.1.4. En cas de retrait par rapport aux limites, celui-ci doit être au moins égal :
- A la hauteur de façade du bâtiment diminué de 3 m ($L=H-3$) si la façade comporte des baies, avec un minimum de 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune
 - Dans les autres cas, à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment diminué de 3 m ($L=H/2-3$) avec un minimum de 2,50 m.

7.1.5. En cas d'implantation sur une limite séparative :

- La longueur de pignon mitoyen sur chaque limite séparative ne peut excéder 15 m, à l'exception des constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 6 m.

- Lorsqu'un pignon est implanté sur une limite séparative, des décrochements et retraits partiels par rapport à la limite séparative sont autorisés sous réserve que les portions de pignons en retrait ne comportent pas de baies et que leur linéaire ne dépasse pas 30 % du linéaire de pignon concerné. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la règle de retrait pour les portions de pignons en décrochement, si le retrait est inférieur ou égal à 5 m par rapport à la limite séparative.
- Dans le cas où une construction nouvelle s'implante sur une limite séparative en mitoyenneté d'un bâtiment existant n'atteignant pas les hauteurs maximales autorisées, des retraits inférieurs à la règle générale peuvent être autorisés sur les niveaux situés au-dessus du plafond du bâtiment existant mitoyen, sous réserve que les murs soient aveugles ou ne présentent que des ouvertures dont les allèges sont à plus de 1,90 m du sol. En cas de baies autres que celles définies précédemment, un retrait de 8 m minimum doit être respecté.

7.2. Dispositions relatives au secteur UZD_B

7.2.1. L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.2.2. Dans une bande de 30 m comptée à partir de la marge de recul imposée à l'article 6, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

- Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.
- En limite séparative de fond de parcelle, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés ci-après (7.2.4).
- Lorsqu'un pignon est implanté sur une limite séparative, des décrochements et retraits partiels par rapport à la limite séparative sont autorisés sous réserve que les portions de pignons en retrait ne comportent pas de baies principales et que leur linéaire ne dépasse pas 30 % du linéaire de pignon concerné. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la règle de retrait pour les portions de pignons en décrochement, si le retrait est inférieur ou égal à 5 m par rapport à la limite séparative.

7.2.3. Au-delà de la bande de 30 m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal

- A la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 en cas de murs aveugles.

7.2.4. Dispositions particulières :

- Peuvent être implantés en limite séparative :
 - Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur plafond ne dépasse pas 2,50 m.

- En cas d'activité ou de commerce, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur plafond ne dépasse pas 3,50 m.
- Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 30 m.
- Les règles générales peuvent être modifiées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ; pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Il peut être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

7.3. Dispositions relatives au secteur UZP_C

7.3.1. Les constructions peuvent s'implanter soit en mitoyenneté, soit en retrait.

7.3.2. En cas de retrait par rapport aux limites, celui-ci doit être au moins égal à :

- 5 m si la façade comporte des baies,
- 2,50 m en cas de mur aveugle.

ARTICLE UZD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions relatives au secteur UZD_A

8.1.1. Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles suivantes :

- La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à la hauteur de façade du bâtiment le plus haut diminuée de 3 m ($L=H-3$) si l'une des façades comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
- En cas de murs aveugle, cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut diminuée de 3 m ($L=H/2-3$) avec un minimum de 2,50 m.

8.2. Dispositions relatives au secteur UZD_B

8.2.1. Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- A la hauteur de la façade du bâtiment si la façade comporte des baies
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle.

8.2.2. Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade peut être prise à partir de la terrasse et non du sol naturel.

8.2.3. Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

8.2.4. La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

8.3. Dispositions relatives au secteur UZD_C

8.3.1. Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles suivantes :

→ La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 5 m si l'une des façades comporte des baies

→ Cette distance doit être supérieure ou égale à 2,50 m dans les autres cas

ARTICLE UZD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions relatives au secteur UZD_A

9.1.1. L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 60 % de l'assiette foncière.

9.1.2. En cas de construction de commerces, d'activités, de parkings ou de CINASPIC, ce pourcentage peut être porté à 100 % en rez-de-chaussée.

9.1.3. Les constructions en sous-sol telles que les parkings peuvent occuper 100 % de l'assiette foncière.

9.1.4. Les CINASPIC ne sont pas concernés par les règles énoncées au présent article.

9.2. Dispositions relatives au secteur UZD_B

9.2.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 60 %. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

ARTICLE UZD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions relatives au secteur UZD_A

10.1.1. Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée par rapport aux voies ou espaces publics, la hauteur de façade et la hauteur absolue des constructions ne peuvent excéder les hauteurs indiquées au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD ».

- 10.1.2. La hauteur de façade et la hauteur absolue peuvent être augmentées respectivement d'1 m pour les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces ou des équipements publics d'intérêt général.
- 10.1.3. Lorsque des hauteurs différentes sont indiquées au document graphique sur un même linéaire de façade, les hauteurs maximales doivent être respectées dans les intervalles indicatifs repérés sur le plan sous la légende « limite indicative du changement de hauteur ».
- 10.1.4. Lorsqu'une indication « traitement architectural d'angle » est portée au document graphique, la hauteur façade peut atteindre la hauteur absolue.
- 10.1.5. Au-delà de la bande de 30 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, la hauteur plafond est limitée à 16,50 m et la hauteur de pignon en limite séparative de propriété est limitée à 6 m.

10.2. Dispositions relatives au secteur UZD_B

- 10.2.1. Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur façade et la hauteur absolue des constructions ne peuvent excéder respectivement les valeurs indiquées ci-après :
- Boulevard de Stalingrad : hauteur absolue 21 m, hauteur façade 18 m
 - Autres voies : hauteur absolue 18 m, hauteur façade 15 m.

10.3. Dispositions relatives au secteur UZD_C

- 10.3.1. La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 3,50 m.

ARTICLE UDZ-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 11.1.4. Une attention particulière doit être portée au rez-de-chaussée des constructions. Les entrées, les locaux communs, les escaliers, les locaux destinés aux commerces, activités ou services, les porches, les passages piétons et les accès aux parcs de stationnement en sous-sol doivent assurer, par leur traitement, une transition de qualité entre les espaces publics et les espaces privés, c'est-à-dire offrir à la perception des

piétons un cadre architectural dont tous les détails seront travaillés pour en assurer l'esthétique et la fonctionnalité.

- 11.1.5. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.6. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.7. Lorsqu'une nouvelle construction est accolée à un bâtiment comportant une toiture, la réalisation d'une toiture est obligatoire, cette toiture devant être en harmonie avec celle de la construction voisine.
- 11.1.8. Dans le secteur UZD_A, lorsqu'une indication « traitement architectural d'angle » est portée au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD », les constructions doivent présenter une qualité de nature à affirmer les points forts du site ainsi repérés.

11.2. Clôtures

- 11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
- 11.2.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture
- 11.2.3. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit dispositif à claire-voie.
- 11.2.4. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :
 - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
 - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
 - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

ARTICLE UZD-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions relatives aux secteurs UZD_A et UZD_B

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Si le respect des autres règles de constructions l'exige, les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.
- 12.1.2. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement, et d'au moins :

Logements	1,5 place par logement de plus de 3 pièces 1,2 place par logement de 3 pièces, 1 place par logement pour les studios et les 2 pièces ainsi que pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
-----------	--

Commerces ou services	1 place par 80 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités	1 place par 40 m ² de surface de plancher
Equipements	Non réglementé

12.1.3. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement situés en sous-sol doivent comporter à la sortie sur la chaussée des voies publiques, un palier avec une pente maximale de 5 % sur une longueur d'au moins 3,50 m.

12.1.4. L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

12.1.5. Les places de stationnements situées en surface doivent dans toute la mesure du possible :

→ Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;

→ Soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

→ Les places de stationnement doivent prioritairement être réalisées sur la parcelle. Elles doivent en tout état de cause être réalisées par le construction à l'intérieur de la ZAC dans un rayon maximum de 150 m par rapport à la parcelle concernée.

12.1.6. Des aires de stationnement spécifiques doivent être prévues pour les deux roues.

12.2. Dispositions applicables au secteur UZD_C

12.2.1. Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique selon les règles suivantes :

12.2.2. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement situés en sous-sol doivent comporter à la sortie sur la chaussée des voies publiques, un palier avec une pente maximale de 5 % sur une longueur d'au moins 3,50 m.

ARTICLE UZD-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions applicables aux secteurs UZD_A et UZD_B

13.1.1. La surface réservée aux « espaces verts » doit représenter au moins 30 % de la surface non construite du terrain.

13.1.2. Il est exigé au minimum un arbre de haute tige, ou un équivalent de trois arbustes; par 1 00 m² de surface plantée.

13.1.3. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m².

- 13.1.4. Les dalles de couverture des parkings et constructions en sous-sol (hors constructions en superstructures, circulations, dessertes et places de stationnement en surfaces, et édifices techniques) et celles des constructions en rez-de-chaussée traitées en toitures terrasses, doivent être traitées en espaces verts. Elles seront comptabilisées dans les surfaces d' « espaces verts » dès lors qu'elles auront une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale.
- 13.1.5. Les équipements publics d'intérêt général du type : poste de distribution EDF, poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type, peuvent faire l'objet de conditions particulières.

13.2. Dispositions applicables au secteur UZD_C

- 13.2.1. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m². elles comporteront aussi des plantations d'agrément.
- 13.2.2. Les dalles de couverture des parkings en sous-sol (hors constructions en superstructures, circulations, dessertes et places de stationnement en surface, et édifices technique) et celles des constructions en rez-de-chaussée traitées en toitures terrasses, doivent, en partie, être traitées en espaces verts.

ARTICLE UZD-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

14.1. Dispositions applicables au secteur UZD_A

- 14.1.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD_A est de **52 000 m²**, hors équipement publics ou collectifs, dont 1 800 m² correspondant aux constructions existantes conservées.
- 14.1.2. Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

14.2. Dispositions applicables au secteur UZD_B

- 14.2.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD_B est de **8 000 m²**, dont 5 000 m² correspondant aux constructions existantes.
- 14.2.2. Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

14.3. Dispositions applicables au secteur UZD_C

- 14.3.1. La surface de plancher admise dans le secteur UZD_C est de **4 000 m²**.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZP

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Port

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UZP_A destiné aux logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux commerces, aux services, aux équipements hôteliers et aux équipements publics.
- Le secteur UZP_B, destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires en général, commerciales, de services et aux équipements hôteliers. Il comprend un sous-secteur UZP_{Ba} destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.
- Le secteur UZP_P, correspond au domaine public fluvial destiné à recevoir les installations portuaires liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises et les installations à vocation de loisirs et d'agrément se rattachant au fleuve et les établissements de restauration.

Certaines dispositions réglementaires applicables à chaque secteur sont précisées dans le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP ».

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UZP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Les installations à usage exclusif d'entrepôts ;
- 1.2. L'ouverture et l'extension de carrière ;
- 1.3. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.4. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.5. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après ;
- 1.6. Dans le secteur UZP_P, toute occupation et utilisation du sol est interdite, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UZP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions applicables aux secteurs UZP_A et UZP_B

- 2.1.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- 2.1.2. La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
- 2.1.3. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.1.4. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- 2.1.5. Dans le secteur UZP_B, les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 2.1.6. Dans le sous-secteur UZB_A, les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.

2.2. Dispositions applicables au secteur UZP_P

- 2.2.1. Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans le secteur.
- 2.2.2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- 2.2.3. Les opérations de chargement ou déchargement sur port public.
- 2.2.4. Les installations de stockage, de transformation, de distribution liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises.
- 2.2.5. Les occupations et utilisations du sol liées au transport fluvial des personnes.
- 2.2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont liées aux abords des voies d'eau, l'animation, les loisirs et le tourisme.
- 2.2.7. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages;
- 2.2.8. Les locaux de maintenance.
- 2.2.9. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique,
- 2.2.10. Les aires et parcs de stationnement liés aux occupations et utilisations autorisées.
- 2.2.11. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

- 3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

- 3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
- 3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- 3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.
- 3.3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

ARTICLE UZP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2. Eaux résiduelles des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public

d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

- 4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :
 - du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
 - des toitures plantées,
 - de bassins, citernes. ..
- 4.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.
- 4.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.
- 4.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
- 4.3.5. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.4. Eaux souterraines

- 4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.5. Déchets

4.5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

ARTICLE UZP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UZP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées tel que figuré sur le document graphiques « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP » et selon les prescriptions suivantes.

6.2. Voies et emprises publiques bordées par un trait tireté noir sur le document graphique

6.2.1. Le nu principal de la façade de toute construction sera édifié à l'alignement.

6.2.2. Néanmoins des retraits peuvent être admis :

- lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- en raison du traitement ou du marquage particulier de l'espace public,
- pour assurer le confort de vie des logements situés à rez-de-chaussée.

6.2.3. Les retraits ne doivent pas dépasser 30% du linéaire de la façade imposée à l'alignement.

6.2.4 Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

6.3. Voies et emprises publiques bordées d'un trait noir continu sur le document graphique ou en bordure du domaine ferroviaire

6.3.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

6.3.2. Dans tous les cas, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

6.3.3. Dans le cas d'un dernier étage en attique, celui-ci sera en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Toutefois, des retraits inférieurs peuvent être admis sur un maximum de 50% de la longueur de la façade de l'immeuble. Un retrait de plus de 2 mètres pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.

6.4. Dispositions relatives au secteur UZP_P

- 6.4.1. Les constructions et installations ou équipements pourront être implantées en limite des voies et des emprises publiques ou en retrait.
- 6.4.2. Indépendamment des marges de reculement particulières à respecter pour motif de sécurité, les constructions et installations doivent être implantées hors des emprises et tracés prévus pour les voies et accès de desserte.
- 6.4.3. Un passage de sécurité continu, d'une largeur de 1,50 mètre pouvant être portée à 3,25 mètres pour des motifs liés à l'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau. Cependant, les constructions en encorbellement sur la rivière, nécessaires à l'exploitation d'un trafic fluvial ou maritime, sont autorisées sous réserve de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE UZP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

7.2. Dispositions spécifiques au secteur UZP_A

- 7.2.1. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 6 mètres.
- 7.2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, le retrait peut être ramené à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

7.3. Dispositions spécifiques au secteur UZP_B

- 7.3.1. En cas de retrait, celui-ci devra être égal au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres.
- 7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code civil, respectant les dispositions de l'article 677 du même code, le retrait peut être ramené au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UZP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions relatives au secteur UZP_A

- 8.1.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

- au 2/3 de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.
- à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

8.2. Dispositions relatives au secteur UZP_B

- 8.2.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :
- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.
 - au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

8.3. Dispositions relatives au secteur UZP_P

- 8.3.1. La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- 8.3.2. L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

ARTICLE UZP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

- 9.2. L'emprise au sol des constructions est indiquée sur le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP », nonobstant les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.
- 9.3. Dans le secteur UZP_A, les constructions pourront atteindre 100 % d'emprise au sol dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement du boulevard urbain figuré sur le plan. Toutefois le pourcentage d'emprise constructible à l'échelle de l'îlot respectera le pourcentage indiqué au document graphique et les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.

ARTICLE UZP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions Générales

- 10.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, etc ...).
- 10.1.2. Le niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) à prendre en compte est de 35,58 NGF.

10.2. Dispositions relatives aux secteurs UZPA et UZPB

- 10.2.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.2.2. La hauteur maximum des constructions est indiquée au document graphique « Dispositions règlementaires applicables à la zone UZP », non comptés les ouvrages indispensables tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dans la limite de 3 mètres au-dessus de la hauteur indiquée au document graphique.
- 10.2.3. 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 maximale (ou absolue) des constructions. Ces structures recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux de stockage, 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.

10.3. Dispositions relatives au secteur UZPP

- 10.3.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction
- 10.3.2. La hauteur maximale des constructions ou installations autorisée (y compris toutes superstructures) est fixée à :
- 38.00 m, soit 6 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les bureaux, installations ou locaux liés aux activités autres que ceux découlant directement du process de fabrication ou des besoins de stockage,
 - 43.00 m, soit 11 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les centres de vente de matériaux et locaux de stockage, sur une emprise au sol limitée à 40 % maximum du terrain.
 - 52.00 m, soit 20 mètres environ au-dessus du quai de Choisy, ponctuellement, pour des installations spécifiques. Dans ce cas, le projet d'implantation de cet équipement sera soumis préalablement à la ville afin d'examiner son impact sur le site fluvial et urbain.

ARTICLE UZP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.2. Clôtures

- 11.2.1. Dans le cas où les constructions seront implantées en retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement de la voie.
- 11.2.2. Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.
- 11.2.3. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :
 - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
 - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
 - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

ARTICLE UZP-12 : STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
 - Longueur : 5 mètres,
 - Largeur : 2,30 mètres.
- 12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces,

hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules motorisés

12.2.1. Nombre de places à réaliser

→ **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m²). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

→ **Constructions neuves et Surfaces de plancher créées**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions destinées à l'habitation située à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente

Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Bureaux	1 place maximum pour 60 m ² de surface de plancher

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.
- **Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage**, sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.
- **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**
- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
 - Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
 - En cas de changement de destination d'une construction régulièrement autorisée, pour une destination d'habitat, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire, dès lors que le terrain d'assiette du projet se situe à moins de 500 mètres de la gare RER de Choisy. Toutefois, les places de stationnement initialement prévues doivent être conservées, à l'exception de celles directement liées à la destination d'origine telles que celles nécessaires aux véhicules de livraison, autocars....
- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;

- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

→ 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

→ **Mutualisation du stationnement :**

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 500 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement

12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas; avec un local couvert de d'une superficie minimale de 3 m ² et 20 m ² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

12.3.2. **Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

→ L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.

- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.3.3. **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun

ARTICLE UZP-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés.

13.1.2.1. Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au plan de zonage :

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

13.1.3.1. Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

13.1.3.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

13.1.3.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. Principes généraux

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être :
 - soit plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées ;
 - soit, dans le secteur UZP_A, recevoir un traitement paysager minéral de qualité, ponctué de plantations, dès lors qu'ils répondent aux conditions fixées au paragraphe 13.2.2.2.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. Surface totale plantée

13.2.2.1. Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

13.2.2.2. Surfaces plantées minimum

- Dans le secteur UZP_A, la surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
Toutefois, dans le cas où les espaces libres représentent plus de 25 % de la superficie totale du terrain, ils peuvent recevoir un traitement paysager minéral de qualité, ponctué de plantations d'arbustes ou d'arbres de haute tige.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement ainsi que du document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP ».

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par le parc urbain et des terrains de sport.

Certains terrains peuvent être concernées par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

ARTICLE UP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, dans la mesure où elles sont liées à un usage sportif, de loisirs ou éducatif.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- 2.3. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.4. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages;
- 2.5. Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer;
- 2.6. Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- 2.7. Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
- 2.8. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique,
- 2.9. Les locaux de maintenance.
- 2.10. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

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

3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

- 3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

3.2. Accès routier

- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
- 3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.
- 3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- 3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.3. Voirie

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

4.2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

4.2.1. Eaux usées domestiques

- 4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- 4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- 4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.1.5. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).

4.2.1.6. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.2.2. Eaux résiduares des activités

4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduares et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4.4. Eaux souterraines

- 4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.5. Déchets

- 4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.
- 4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- 6.1.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées

ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède

pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 m minimum.

7.2. Dispositions applicables aux immeubles existants

7.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2 et 7.3.

7.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 30 cm dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

7.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.

8.1.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.

8.1.3. L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.1.1. l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions relatives aux constructions existantes

9.2.1. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.1.5. L'implantation des châteaux d'eau devra être choisie en vue de leur meilleure intégration au site et au paysage.

11.2. Clôtures

11.2.1. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT

12.2. Dispositions générales

12.2.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour

l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.2.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

12.3. Nombre de places à réaliser

12.3.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

ARTICLE UP-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : Sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés : Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » :

- Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos...
- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

- Pour les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au « plan du patrimoine architectural urbain et paysager » sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

13.2. Obligation de planter

13.2.1. Principes généraux

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

13.2.2. Surface totale plantée

- Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :
 - Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
 - Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
 - Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

- Surfaces plantées minimum
 - Au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantée.
 - Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

LEXIQUE

Accès : à la limite de la parcelle ou de l'unité foncière et de la voie qui les dessert, c'est l'espace affecté à l'accès à la voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante.

Acrotère : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Activité agricole : Sont réputées agricoles (article L.311-1 du code rural) :

- toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
- les activités exercées par un exploitant agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production. Sont notamment visées les activités ayant pour but de transformer les produits agricoles en vue de leur vente.
- les activités qui ont pour support l'exploitation. Sont visées toutes les activités d'accueil à la ferme mais également la commercialisation des produits de la ferme.

Activité artisanale : L'activité artisanale consiste en un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de services. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

Activité industrielle : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

Affouillement de sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement opposé : limite entre le domaine public et le domaine privé faisant face au terrain concerné, du côté opposé de la rue.

Alignement : c'est la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Annexe : seront considéré comme annexes, les locaux secondaires indépendants de la construction principale et constituant des dépendances de la construction principale tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers professionnels ou non professionnels, etc...

Balcon : plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiments contiguës : Bâtiments qui sont en contact.

Bureau : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

CINASPIC : construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Coefficient d'occupation des sols : le coefficient d'occupation des sols est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

Construction : travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champs d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, ou en surplomb du sol (exemple : bâtiment, piscine, auvent, abri de jardin, éolienne, ...) hors occupation du sous-sol.

Défrichement : opération ayant pour objet de détruire l'espace boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprise ou de celui qui en prend l'initiative. A distinguer des coupes et abatages d'arbre.

Destination de la construction : ce pour quoi la construction a été conçue, réalisée ou transformée.

Le code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Destination (changement de) : Les travaux préalables à un changement de destination sont soumis au dépôt d'une autorisation de construire ou de travaux et le recours à un architecte est obligatoire.

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

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doit être réalisé un équipement public, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité du bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Emprise au sol des constructions : elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la ou des constructions sur le sol. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurants sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, escaliers,...) à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent, ainsi que des aménagements et rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) même supérieurs à 0,60 m. Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre brute des bâtiments et la surface de la parcelle. Son objectif est de définir la consommation maximale de terrain par la construction.

Entrepôt : local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers.

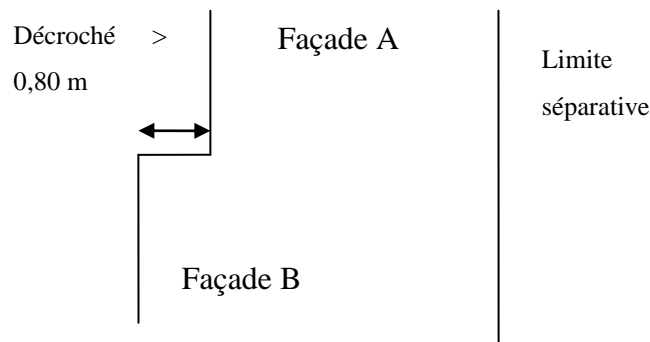
Espace boisé classé : bois, forêt parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, arbres isolés, haies et plantations d'alignement, que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

Extension : Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Façade commerciale : Devanture établie dans le but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

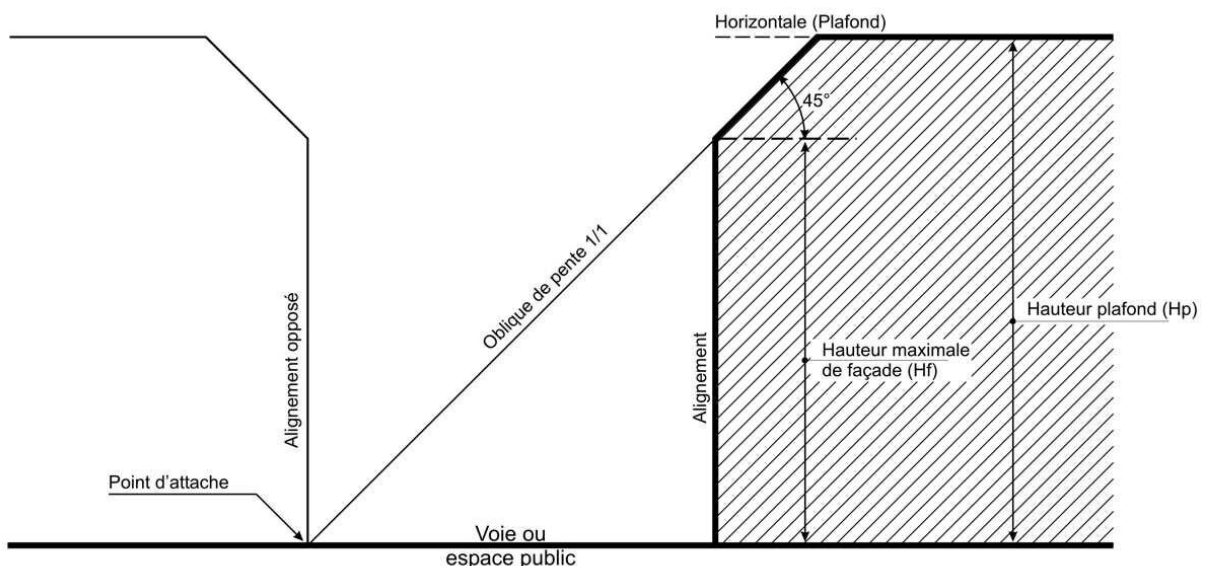
Façade : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Le toit est souvent surnommé la cinquième façade, ce qui implique une attention et un traitement particulier.

Tout décroché supérieur à 0,80 m constitue une nouvelle façade.



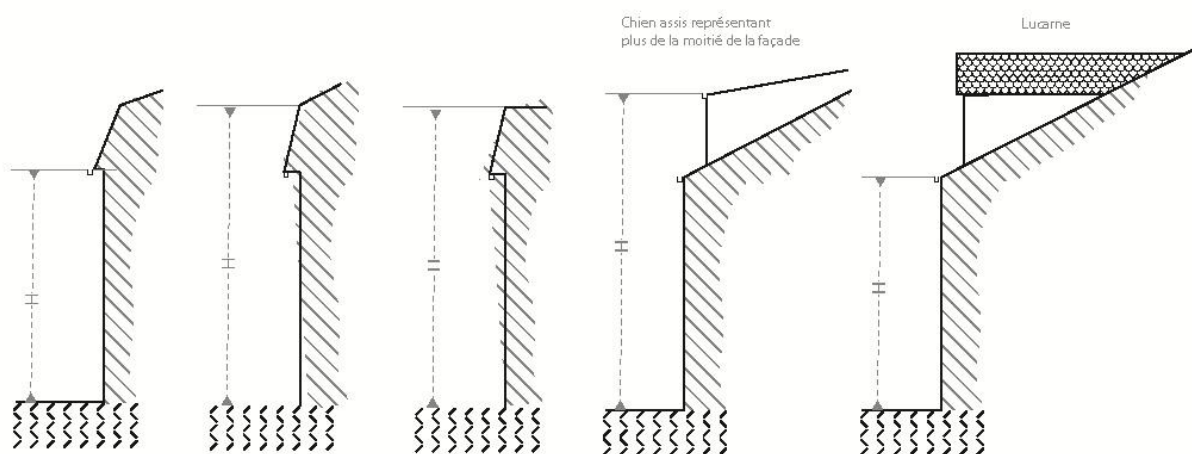
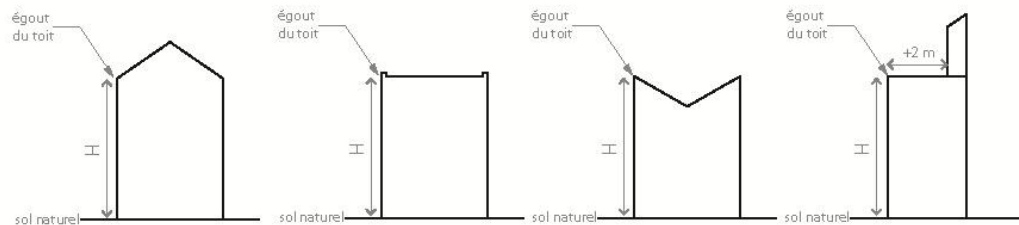
Gabarit d'ilot : On appelle gabarit d'ilot, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

- La verticale élevée au point considéré (à l'alignement actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au PLU ou à la limite de la marge de reculement) et de hauteur H.
- L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'ilot et ayant son point d'attache à l'alignement actuel opposé (ou alignement futur ou limite de la marge de reculement à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel. Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, le point d'attache pourra être pris avec une majoration de hauteur égale à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.
- Un plafond d'ilot constitué par l'ensemble des points situés au-dessus de la surface du sol naturel à la hauteur façade indiquée aux articles 10 du présent règlement.



Hauteur façade :

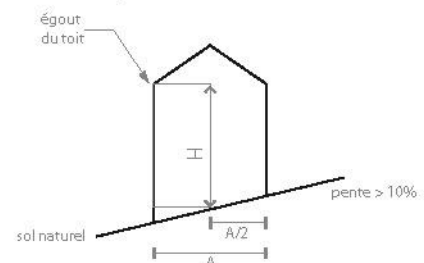
Hauteur façade = H



Hauteur maximale : la hauteur maximale (ou absolue) se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale comptée à la moitié de la section.

Cas particulier
terrain en pente



La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (C.env., art.L.511-1).

Limites séparatives : Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement). On distingue les limites séparatives latérales et la limite de fond de parcelle. Les limites séparatives latérales aboutissent sur l'alignement d'une voie publique ou à sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation. Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation. Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Lotissement : opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (C.urb., L.442-1).

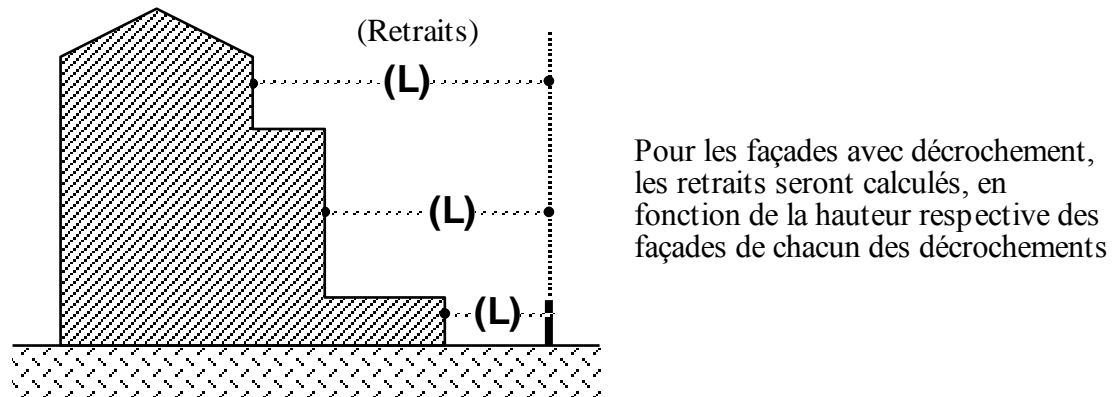
Mur-bahut : mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à claire-voie.

Niveau NGF : Altitude de référence appelée cote de « Nivellement Général de la France » constituant un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain. Ce réseau est actuellement le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine. Le niveau « zéro » est déterminé par le marégraphe de Marseille.

Opération groupée : opération faisant l'objet d'un seul permis de construire portant, sur une même unité foncière, par une seule personne, physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Passage d'accès : Lieu permettant avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Retrait : On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.



Servitude de passage : définit le droit de passage depuis une parcelle enclavée, c'est-à-dire sans accès direct à une voie publique. La servitude définit en particulier la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations...

Surface de vente : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Terrain Naturel : il s'agit du terrain considéré avant les travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie, voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Zone non aedificandi : Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public ; ou des constructions définies à l'article 6 du règlement.

Arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction :

Article 3 : « *Pour bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols, un bâtiment existant faisant l'objet d'une extension doit être à usage d'habitation et répondre aux conditions suivantes :*

Les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension doivent être isolés de telle sorte que la résistance thermique soit supérieure ou égale à 5 m² K/W.

Le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur tels que l'ensemble des locaux, constitués par la partie existante et l'extension appartenant au même propriétaire, respecte l'une des conditions suivantes :

- soit le bâtiment et son extension sont équipés d'un générateur utilisant la biomasse et assurant au moins 50 % de la consommation de chauffage de l'ensemble des locaux ;*
- soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs photovoltaïques d'une surface supérieure ou égale à un dixième de la surface de plancher, ou ces capteurs assurent une production annuelle d'électricité pour le bâtiment et son extension de plus de 25 kWh/m² surface de plancher en énergie primaire ;*
- soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs solaires pour la fourniture d'eau chaude, de surface d'entrée supérieure ou égale à 3 m² par logement, ou la fourniture d'eau chaude est assurée par l'énergie solaire pour une valeur égale ou supérieure à 50 % pour le bâtiment et son extension ;*
- soit le bâtiment et son extension sont équipés d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe. »*