



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 et en dernier lieu le 19 octobre 2022,

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 - 27 -

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR - 45 -

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE - 65 -

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZD - 84 -

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZP - 97 -

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP - 114 -

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-13, R.151-27, R.151-28, R.151-30, R.151-33, R.151-39, R.151-41 à R.151-44, R.151-47 et R.151-49 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.151-52 et R.151-53 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 exposées 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.111-26 et R.111-27.

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.424-1.

* 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.102-13, L.424-1, L.153-8, L.153-11 et L.153-16.

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 des articles L.111-6 à L.111-10 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.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions des articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.152-3 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 des articles L.152-1, L152-4 et L152-8 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 ses sous-secteurs UAs1 (Quartier Briand Pelloutier),
- Le secteur UAf (secteur Fonderie Fine)
- Le secteur UAf (secteur des Troènes)

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 :
 - 1.1.1 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.
 - 1.1.2 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 Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine) 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.
- 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.151-50 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.
- 3.2.6** Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

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 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 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 dans la marge de recul ou sur le domaine public à partir d'un mètre de hauteur, 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 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, 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, UA_{s1}, la marge est ramenée à 2,50 mètres minimum.

7.3.3 Dans le cas où le dernier étage est traité en attique ou en couronnement, la marge d'isolement pour la ou les parties de façade se trouvant en retrait des limites séparatives latérales pourra être ramenée à 2,50 mètres.

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 3m 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 dans la marge de recul ou sur le domaine public, 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 70 %, dès lors que le pourcentage des surfaces de pleine terre 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 de pleine terre).
- 9.3.4** Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5m² d'emprise au sol par terrain.
- 9.3.5** Pour les parcelles issues d'une division de moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.

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 : 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 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 aménagées et entretenues 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. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- 11.1.4 Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, ou papier goudronné sont interdites.
- 11.1.5 Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.6 L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, d'aspect adapté au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.7 Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

11.2 Clôtures sur rue

- 11.2.1 La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2.50 mètres.

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.

11.3 Clôtures sur les autres limites du terrain

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

11.3.2 Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

11.3.3 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.

11.4 Dispositions particulières

11.4.1 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 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 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).

12.1.4 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

12.1.5 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 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 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. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées 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	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m ² de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m ² de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

→ **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	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 d'une superficie minimale de 3 à 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 :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- 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 LIBRES ET ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.

13.1 Dispositions générales

13.1.1 Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2 Les espaces paysagers protégés :

Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées
5. 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 adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

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.151-19 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 sont obligatoirement remplacés par des arbres adaptés aux conditions locales.
- 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.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

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, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être

adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...).

- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation adaptée aux conditions locales lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m² d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

13.2.2 Surface de pleine terre

Définition : la pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

15.2 Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

15.3 Constructions nouvelles et existantes

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

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.
- 2.3 Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun.
Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.
- 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 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 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. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

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 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).

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 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 dans la marge de recul ou sur le domaine public à partir d'un mètre de hauteur, 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 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 : $L=H/2$ 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 admises, 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.
- 9.2 Pour les parcelles issues d'une division depuis moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.

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 : 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.

10.2 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. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

11.1.4 L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

11.1.5 Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

11.1.6 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.

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

11.1.8 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 sur rue

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 Clôtures sur les limites séparatives

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

11.3.3 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 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).

12.1.4 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

12.1.5 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 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 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. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées 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	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m ² de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m ² de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

- 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	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 d'une superficie minimale de 3 à 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 :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- 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 cadénassés par le cadre et la roue.

12.3.1 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.

12.3.2 Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.

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 paysagers protégés :

→ Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées ;
5. 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 adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

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.151-19 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 sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

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.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des

sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

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, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m² d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créées en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

13.2.2 Surface de pleine terre

Définition : la pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

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

ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

15.2 Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

→ L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

15.3 Constructions nouvelles et existantes

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

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.
- 2.7 Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun.

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.
- 3.2.6 Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

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

- 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 résiduels 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 résiduelles 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 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 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 :
 - 1. soit à l'alignement de la rue,
 - 2. 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 dans la marge de recul ou sur le domaine public à partir d'un mètre de hauteur, 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 dans une bande de 20m mesurée depuis l'alignement de la voie ;
 - 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 de la façade (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 surface de plancher 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 %.
- 9.1.3 Pour les parcelles issues d'une division depuis moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.

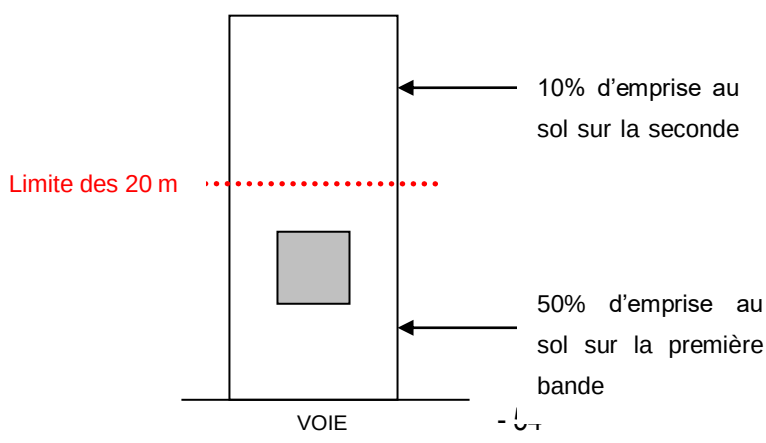
9.2 Dispositions particulières

- 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.
- 9.2.4 Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5m² d'emprise au sol par terrain.

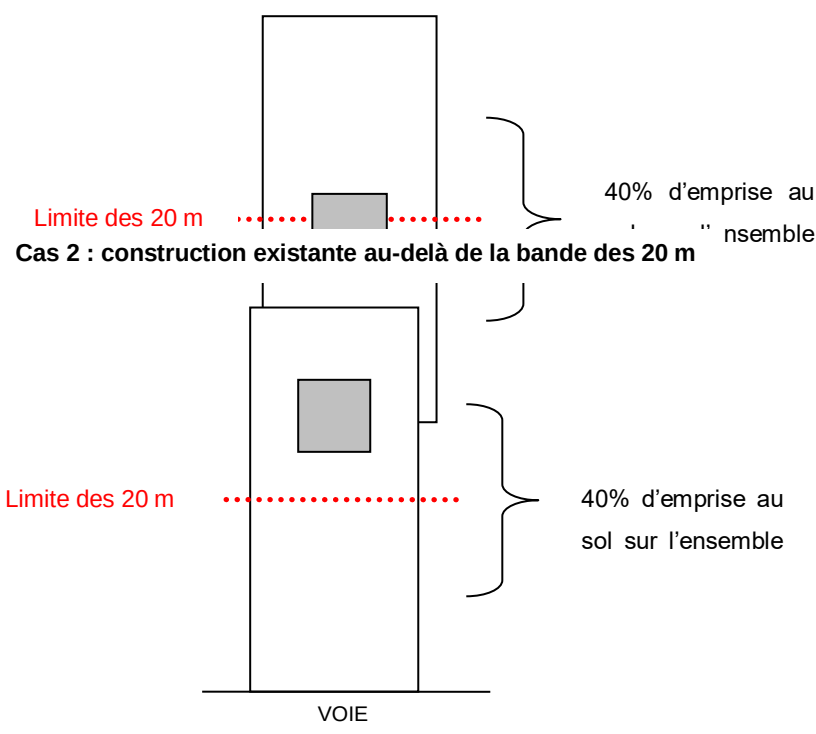
9.3 Dispositions relatives aux constructions existantes :

- 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 3 : construction existante sur la bande des 20 m



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 qualitatif.
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

11.1.3 L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

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

Pour les habitations, les toitures terrasses sont interdites exception faite des annexes, garages et des décrochements partiels à rez-de-Chaussée.

11.2 Clôtures sur voie

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 Clôtures sur les limites séparatives

- 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. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.
- 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** 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).
- 12.1.4** 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
- 12.1.5** 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 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 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. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées 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	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m ² de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m ² de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
--	---

→ **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	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 d'une superficie minimale de 3 à 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 :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- 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.

12.3.4 Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.

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 L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.1.2 Les espaces paysagers protégés :

Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées ;
5. 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 adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

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.151-19 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 sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

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.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

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, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m² d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
- La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysager.

13.2.2 Surface de pleine terre

Définition : la pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet

ARTICLE UR-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

15.2 Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

15.3 Constructions nouvelles et existantes

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

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 UEf, 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 UEf 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 et aux infrastructures de transport en commun.
- 2.10 Au sein du périmètre défini au titre de l'article R.151-50 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.
- 3.2.6** Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

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 débouillage-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 débordage, 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, ou sur le domaine public à partir d'un mètre de hauteur, 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_{in} et UE_{is} : 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 dans la marge de recul, et sur le domaine public 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. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

- 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** L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.7** Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

11.2 Clôtures sur voie

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 Clôtures sur les autres limites du terrain

- En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie.
- Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.
- 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.

11.2.3 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.

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 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 situées 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	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m ² de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m ² de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

→ 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 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 d'une superficie minimale de 3 à 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 stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre

exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

- 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.

12.3.4 Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.

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 paysagers protégés :

Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées ;
5. 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 adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

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.151-19 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 sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

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.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

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, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).

- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m² d'espaces libres à adapter à la qualité du sol, hors emprise ferroviaire.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysager.

13.2.2 Surface de pleine terre

Définition : la pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre 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 ni aux emprises ferroviaires.

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

Sans objet

ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

15.2 Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

15.3 Constructions nouvelles et existantes

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

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.

- 3.1.1** Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

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 UZD_A

- 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 aveugle.

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'éclaircissement 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. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

11.1.4 Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

11.1.5 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.

- 11.1.6 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.7 Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.8 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.
- 11.1.9 Dans le secteur UZDA, 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 sur voie

- 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.

11.3 Clôtures sur les limites séparatives

- 11.3.1 En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit dispositif à claire-voie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.
- 11.3.2 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

12.2 Dispositions relatives aux secteurs UZDA et UZDB

- 12.2.1 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.
- 12.2.2 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

12.2.3 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.

12.2.4 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.

12.2.5 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 la construction à l'intérieur de la ZAC dans un rayon maximum de 150 m par rapport à la parcelle concernée.

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

12.3 Dispositions applicables au secteur UZD_c

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

12.3.2 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

Définition : la pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.1 Dispositions applicables aux secteurs UZD_A et UZD_B

13.1.1 La surface réservée aux « espaces verts » doit représenter 30% de pleine terre.

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.

Sans objet.

ARTICLE UZD-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

15.2 Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

15.3 Constructions nouvelles et existantes

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

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.
- 3.2.6** Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

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 résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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** 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

- 9.1.1** 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.
- 9.1.2** 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 réglementaires 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. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

11.1.4 Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

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

11.2 Clôtures sur voie

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.

11.3 Clôtures sur les limites séparatives

11.3.1 En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

11.3.2 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 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'entrepôt, 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 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 :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- 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 :

Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 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, adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirques, ...).

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.151-23 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.

Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'annexe végétale présente dans le Lexique du présent règlement.

- 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 immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

- 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.

Sans objet.

ARTICLE UZP-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

15.2 Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

15.3 Constructions nouvelles et existantes

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

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.
- 3.2.6** Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

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 résiduels 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.
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 dans la marge de recul, ou sur le domaine public 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. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.4** Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.5** Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.6** 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.

11.3 Clôtures sur rue

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

11.3.2 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.

11.4 Clôtures sur les limites séparatives

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

11.4.2 Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres.

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 paysagers protégés :

Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées ;
5. 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 adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

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.151-19 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 sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

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.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou

l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation adaptée aux conditions locales selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

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, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m² d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

Surfaces de pleine terre

Au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés. 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.

Sans objet.