



plan local  
d'urbanisme Clamart

## 4. Règlement

Révision approuvée par délibération du Conseil Territorial : 12 juillet 2016

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Territorial : 25 septembre 2018



## Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 1 Dispositions générales</b>	<b>7</b>
<b>TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>13</b>
Dispositions applicables à la zone UA	15
Dispositions applicables à la zone UAa	37
Dispositions applicables à la zone UAb	57
Dispositions applicables à la zone UB	73
Dispositions applicables à la zone UC	101
Dispositions applicables à la zone UCa	123
Dispositions applicables au secteur UE	143
Dispositions applicables au secteur UF	167
Dispositions applicables au secteur UFz	183
Dispositions applicables au secteur UG	197
Dispositions applicables au secteur UH	203
Dispositions applicables à la zone UL	217
Dispositions applicables au secteur UM	225
<b>TITRE 3 Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>235</b>
Dispositions applicables au secteur N	237
<b>TITRE 4 ANNEXES</b>	<b>243</b>
Annexe 1 : Liste des définitions	245
Annexe 2 : liste des emplacements réservés	263
Annexe 3 : Liste des arbres remarquables	269
Annexe 4 : Eléments de patrimoine bâti remarquable	277



## **Préambule**

### **Éléments explicatifs du contenu du règlement du PLU**

#### **PRINCIPES GENERAUX**

##### **La structure générale du règlement**

Le titre I « Dispositions générales » rappelle le champ d'application territorial du PLU et énonce les différentes zones qui le composent.

Les titres II « Dispositions applicables aux zones urbaines » et III « Dispositions applicables aux zones naturelles » comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du PLU applicables à une zone donnée.

##### **L'articulation des règles entre elles**

Pour être autorisée, une construction doit être conforme à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc cumulatives.

##### **La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »**

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ».



## TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Clamart.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

LE PLU DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 2 CATEGORIES :

**Les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ».

**Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Zones urbaines

UA-UAa -UAb

UBa-UBb -UBb'-UBc-UBd

UC-UCa

UE

UF

UFz

UG

UH

UL-ULh

UM

### Zones naturelles et forestières

**N** : Secteur boisé et espaces verts de la commune (parcs et squares)

## LE PLU RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- **aux installations et équipements d'intérêt général et à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, soumis aux dispositions de l'article L.151-41 1°, 2° et 3° du Code de l'urbanisme sont repérés sur les plans de règlement graphique (plan 5.3) ;

- à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, conformément à l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Les emplacements réservés pour mixité sociale sont repérés sur les documents graphiques (plan 5.1) et les règles applicables figurent dans le règlement de la zone UAb.

LE PLU IDENTIFIE des périmètres permettant de sauvegarder des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement au titre de la servitude de l'article L.151-41 5°).

Ces périmètres sont repérés sur le document graphique (plan 5.1). Dans ces secteurs, la constructibilité est nulle.

### **LE PLU IDENTIFIE LES PERIMETRES OÙ DOIT ETRE PRESERVEE ET DEVELOPPEE LA DIVERSITE COMMERCIALE**

Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, soumis à l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique (plan 5.2);

### **LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS**

Les terrains boisés classés et plantations à protéger, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques (plan 5.1).

Des arbres remarquables à protéger, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont repérés sur le document graphique (plan 5.4).

### **LE PLU PROTEGE CERTAINS BATIS ET ENSEMBLES BATIS IDENTIFIES COMME REMARQUABLES**

- **Les éléments de patrimoine bâti**, repérés au moyen d'un aplat rouge sur le document graphique n°5.4, sont remarquables : ils doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe n°4 du présent règlement.

- **Les ensembles bâtis remarquables** repérés au moyen d'une hachure rouge sur le document graphique n°5,4, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

---

## ADAPTATIONS MINEURES

---

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. (Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

---

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que 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.

---

## IMPOSSIBILITE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Conformément au code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le Plan Local d'Urbanisme en matière d'aires de stationnement, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

---

## RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

---

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

### CAS PARTICULIERS

Cas particulier des démolitions et des clôtures : par délibération (...) le Conseil municipal a soumis à permis les démolitions et à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

## PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

### Règlement National d'urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

### Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **ZONE UA**

*Définition extraite du rapport de présentation : centre urbain traditionnel recevant de façon complémentaire l'habitat, les activités tels que commerces, artisanat, bureaux, services et équipements collectifs*

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - Les constructions à usage d'industrie.

**1.2** - L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article UA2.

**1.3** - Les dépôts à l'air libre excepté ceux autorisés au paragraphe 2.2, les entrepôts, les entreprises de stockage et de cassage de voitures, et la transformation de matériaux de récupération sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**1.4** - Les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**1.5** - Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés au rez-de-chaussée le long des voies définies comme « axe commercial » sur le document graphique (plan 5.2).

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.2** - les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.3** - Au sein du périmètre délimité sur le document graphique 5.6, au titre de l'article L.151-15, les opérations de logements d'une surface créée supérieure ou égale à 4000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher devront comporter un minimum de 30% de logements sociaux.

**2.4** - l'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe 5.5 du dossier de PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

**2.5** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

**2.6** - Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - La largeur des voies d'accès desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m. Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain.

**3.3** - Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.4** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### *4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales*

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare. Afin de limiter ces apports, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (bassins de rétention...).

#### **4.3 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **4.4 - Entreposage des ordures ménagères**

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions de l'article L.151-41) du Code de l'Urbanisme.

#### **6.1 - Règle générale**

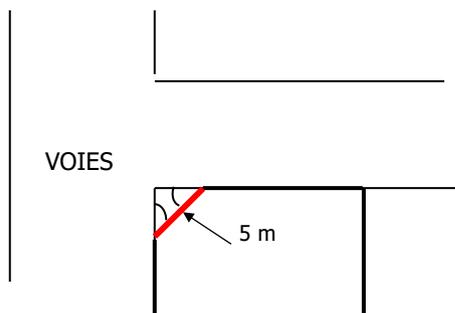
**6.1** - Les constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

**6.1.2** - Il est fait exception à cette règle :

- pour les constructions affectées exclusivement à l'habitation ou dont moins de 50% de la façade du linéaire du rez-de-chaussée est affecté au commerce, à l'artisanat et aux services, lesquelles pourront s'implanter au choix, à l'alignement actuel ou futur, ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

- pour les constructions en alignement avec les emprises de voies ferrées.
- Afin de permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- De même, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
  - Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

6.1.3 - Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, et uniquement dans le cas d'une implantation en retrait, la création d'un pan coupé n'est pas obligatoire.

## 6.2 - Terrains d'angle et terrains traversants

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

## 6.3 - Saillies

6.3.1 - Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale de la saillie au-dessus du niveau du sol pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

6.3.2 - Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

6.3.3 - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

**6.4** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

**6.5** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

#### **Saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public**

Il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

**7.1** - En cas de retrait des limites, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :

- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
- 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

#### **7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

*7.2.1 - Pour les terrains dont l'alignement est  $\leq$  à 9 mètres :*

**7.2.1.1- Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :**

- Les constructions devront être implantées sur les limites séparatives joignant l'alignement.

- En cas de terrains d'angle, les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement.

#### 7.2.1.2 - Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

#### 7.2.2 - Pour les terrains dont l'alignement est $>$ à 9 mètres :

##### Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

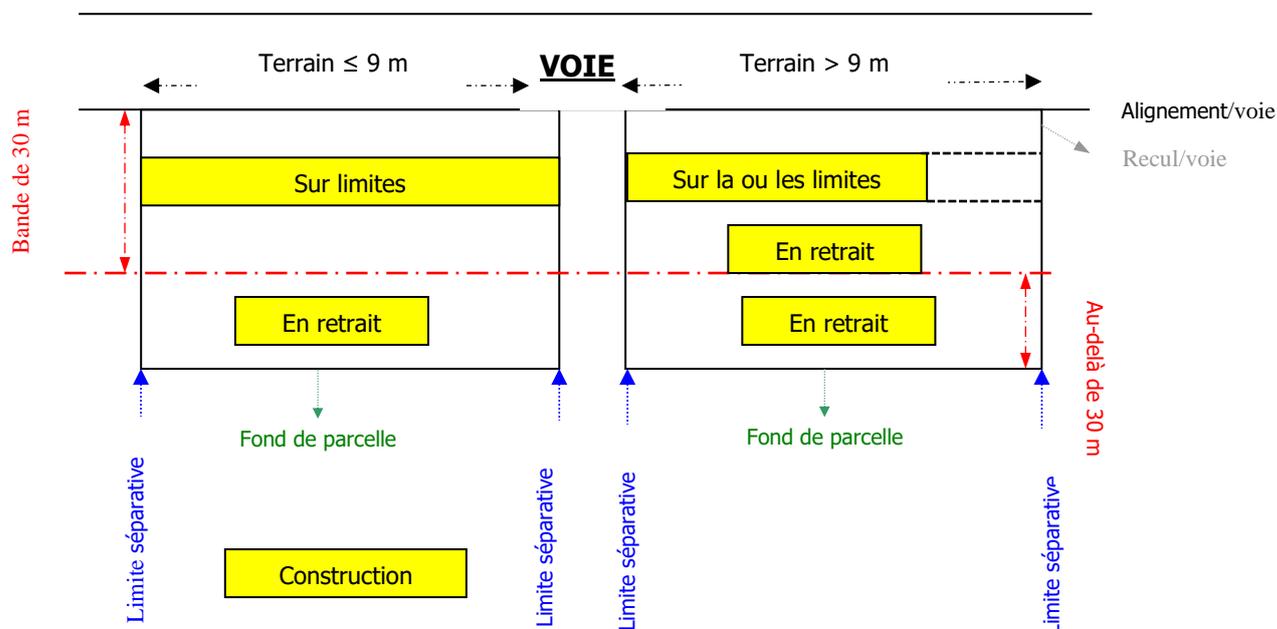
- Les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

##### Au-delà de cette bande de 30 mètres :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment dont le volume comporte au maximum deux niveaux + combles. A ce titre, des exceptions pourront être autorisées au regard de l'article 7.4.



#### 7.2.3 - Terrains d'angle et terrains traversants

En cas de terrain traversant donnant sur 2 rues la règle sera comptée sur chaque alignement. Les retraits respecteront les dispositions du 7.1.

Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, l'implantation en retrait de cette limite est obligatoire et ce retrait devra être conforme aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur cette limite pourra être autorisée si une construction voisine existante en zone UE est déjà implantée en limite. Dans ce cas, la future construction devra s'inscrire dans le gabarit de celle-ci.

### **7.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles**

- Les constructions devront être édifiées en retrait des limites de fond, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation en fond de parcelle est autorisée :

- pour masquer les héberges voisines
- ou pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation dont la hauteur ne doit pas excéder 2.60 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de toiture terrasse (hors attique), ou à l'égout du toit, et dont l'emprise n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

**7.4** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.5** - La longueur des façades de la construction édifiée le long d'une limite séparative joignant l'alignement ne pourra excéder 16 mètres.

La longueur des façades des CINASPIC ou des constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est un CINASPIC pourra être supérieure à 15 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

**7.6** - Pour les constructions existantes, des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures de constructions existantes dépourvus d'ouverture.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique ou phonique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

### **7.7 - Cas particuliers**

Pour permettre d'harmoniser les façades, la construction pourra être implantée sur la limite séparative latérale pour masquer le pignon de l'immeuble contigu.

Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable ou faisant partie d'un ensemble bâti remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

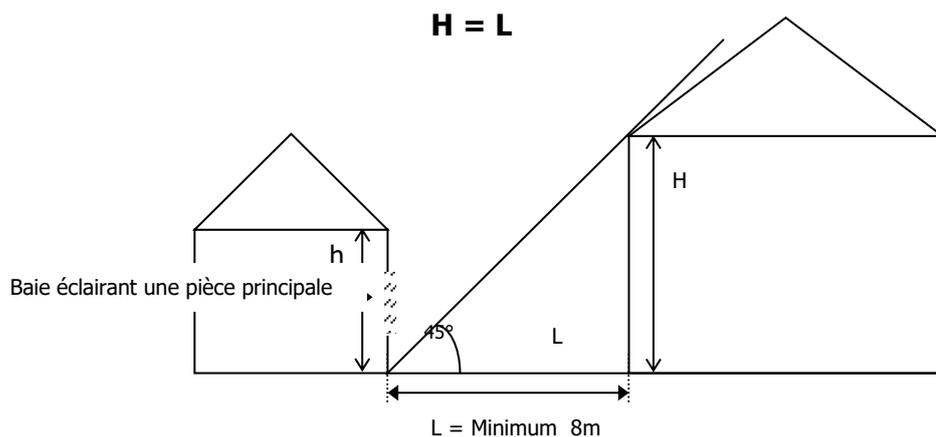
Les bâtiments peuvent être :

#### **8.1 - contigus.**

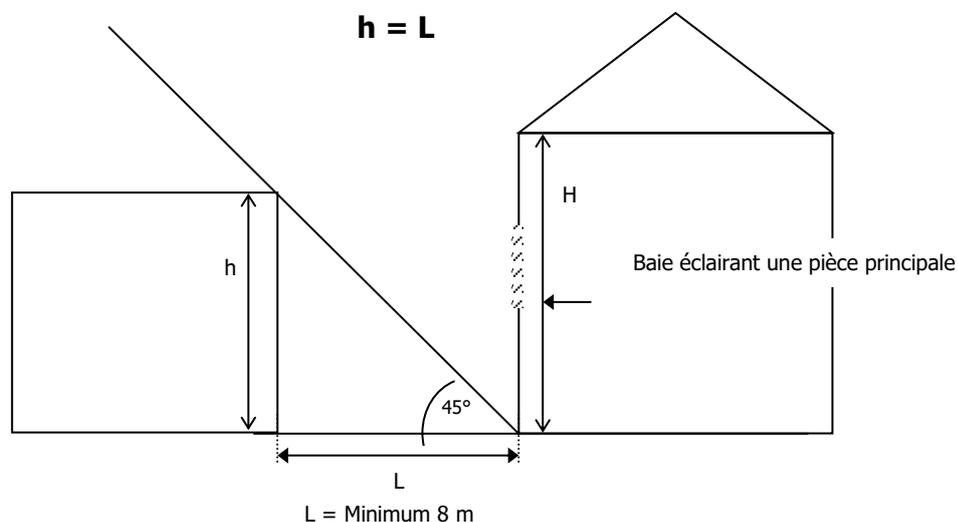
#### **8.2 - non contigus à condition :**

8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales ;

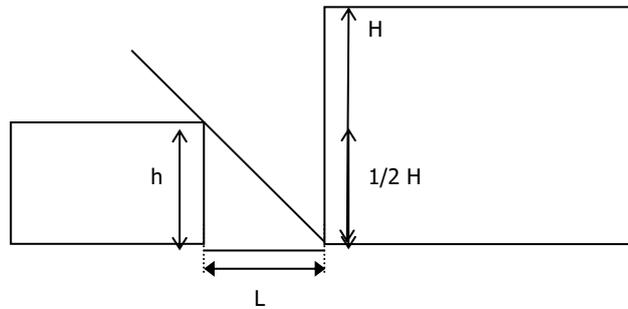


- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et secondaires éclairant des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte ;



- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales et secondaires éclairant des pièces principales.

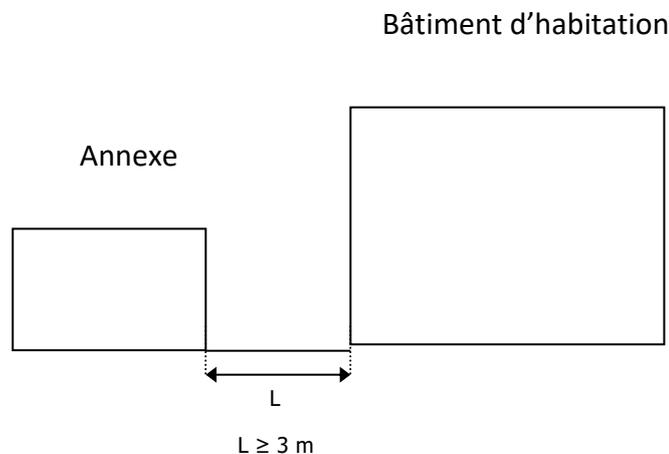
$$h = L \text{ Ou } \frac{1}{2} H = L$$



$L = \text{minimum } 4 \text{ m}$

8.2.2 - Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.2.3 - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.



$L \geq 3 \text{ m}$

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique ou phonique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

Nota : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

8.2.4 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination de CINASPIC.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

**9.1** - L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

**9.2** - En cas de construction dont plus de 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerces ou d'artisanat, l'emprise des bâtiments pourra être portée à 65% de la superficie du terrain.

**9.3** - Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions dont plus de 50% de la surface de plancher est à destination de CINASPIC, à l'exception des constructions dans les cônes de vue et des bâtiments inscrits sur la liste des bâtiments remarquables.

**9.4** - Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°1 identifié sur le plan de zonage, l'emprise au sol pourra être portée à 100 % de la superficie du terrain.

### **Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes**

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, sous réserve du respect des autres règles applicables.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

**10.1** - Règle générale : la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou, en cas de toiture terrasse, au niveau de la dalle du plancher (hors attique),
- 18 mètres au faîtage.

**10.2** - Dispositions générales :

En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum et une hauteur de 3 mètres maximum au niveau de la dalle du plancher.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment,...).

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

**10.3** - Les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle.

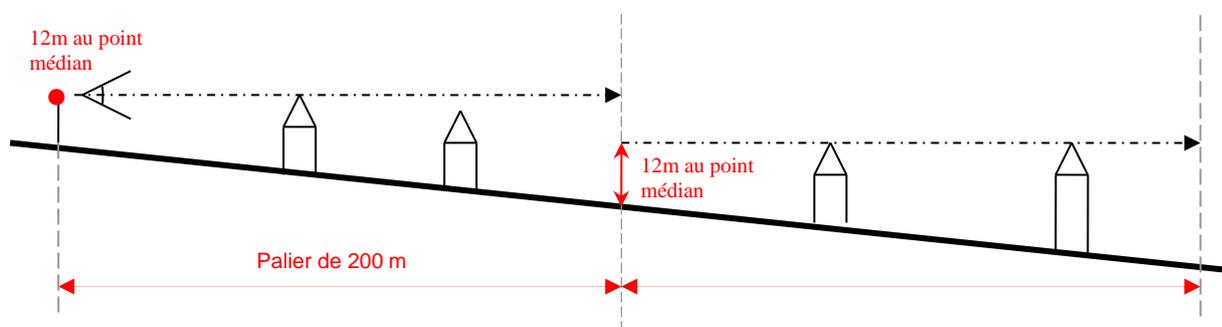
**10.4** - Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faîtage, dans une bande de 15 m par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de la parcelle concernées par le projet.

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas où la construction est implantée en continuité d'une construction mitoyenne existante en zone UE d'une hauteur supérieure aux 9m/11m indiqués ci-dessus, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée conformément aux dispositions du 10.1.

**10.5** - Lorsqu'un terrain a une façade donnant, en tout ou partie, sur une voie constituant une limite avec la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faitage, dans une bande de 25 m à compter de l'alignement.

**10.6** - Les bâtiments localisés dans un cône de vue, repéré en vert sur le document graphique n° 5.4, ne doivent pas excéder la hauteur de 12 m au faitage de la construction située au point médian du palier situé en amont. Cette règle s'applique par tranche de 200 m au point médian de chaque palier.

Coupe dans un cône de vue



**10.7** - Aux emplacements figurant sur le document graphique 5.4 par un trait rouge, une hauteur particulière est imposée : la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique).

**10.8** - Au sein des secteurs de dispositions spécifiques (n°1 et 2) identifiés sur le plan de zonage la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 12 m au faitage.

**10.9** – Dans les périmètres délimités par une OAP, la hauteur maximale doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Il sera exigé une intégration esthétique dans les linteaux des blocs abritant les volets roulants.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

### 11.2 - Façades

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Chaque façade ou élément de façade d'un bâtiment ne pourra présenter une longueur de plus de 20 mètres.

Les façades ou éléments de façade des constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est à destination CINASPIC pourront être supérieures à 20 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable ou d'un ensemble bâti remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

## Restauration des constructions

Dans le cadre de la restauration d'une construction (ravalement, réhabilitation...), l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (en référence à une époque, à un style...) doivent être préservées.

Doivent être employés des matériaux et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptés au caractère architectural et en harmonie avec l'environnement.

### 11.3 - Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

#### Toitures à pan

La pente devra être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les toitures devront avoir une pente minimale de 20° sauf en cas de toiture de type Mansart, qui sont autorisées.

Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, toiture à faible pente...).

#### Toitures terrasses

Les toitures-terrasses pourront être admises sous certaines conditions et notamment si elles sont justifiées par le parti architectural et à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site et dans l'environnement proche, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Le revêtement d'étanchéité ne sera pas apparent depuis le domaine public.

La création de toitures-terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

### 11.4 - Eléments techniques

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de

climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

#### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

#### Les rampes de parking

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### Équipements participant au développement d'énergies renouvelables

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierres de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 70% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## 11.5 - Clôtures

### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

Pour les clôtures existantes constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.1 - Modalités de réalisation**

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### **12.2 - Normes de stationnement pour les constructions**

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

<b>DESTINATION PROJETEE</b>	<b>NOMBRE DE PLACES REQUISES</b>	
	<b>Stationnement automobile</b>	<b>Stationnement deux roues</b>
Habitation	1 place par logement et 2 places pour tout logement $\geq 75\text{m}^2$ SdP.  Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI : 1 place minimum par logement.  Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée	<u>2 roues non motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de $1,5\text{ m}^2$ par logement, avec une superficie minimale de $3\text{ m}^2$ pour l'ensemble de l'opération. <u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de $3\text{m}^2$ par place et 1 place pour 5 logements.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.	

Commerces et artisanat	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup></b>  1 place pour 100m<sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces  - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup></b>  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher  - 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur  - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b>  surface supérieure à 500m<sup>2</sup> SdP :  a minima 1,5m<sup>2</sup> pour 500m<sup>2</sup>.</p>
Bureaux	<p>À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>+ 1 aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b>  Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SdP</p>
Entrepôt	<p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b>  a minima 1,5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup>.  On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.</p>

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

Les règles pour les destinations commerce et artisanat ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

**Règle d'arrondi :**

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

**Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

### **12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

### **12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, surélévations changements de destination, réhabilitations et suppression d'emplacement**

#### **Extensions, changements de destination et surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU**

Pour les extensions, surélévations, changements de destination et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 20m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet si celle-ci excède 20m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée. Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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.

#### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

## 12.5 - Dispositions particulières

### Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

## ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** - Pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale pour sa partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

**13.2** - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

**13.3** - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.

**13.4** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.5** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**13.6** - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions dont plus de 50% de la surface de plancher est à destination de CINASPIC.

**13.7** – Dans les périmètres délimités par une OAP, les dispositions des 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas. Toute construction devra respecter les aménagements paysagers tel que définis par les OAP.

Dans le périmètre du secteur de la Gare délimité par l'OAP Gare (au sein de la parcelle 40), il ne sera pas exigé de pourcentage d'espaces verts de pleine terre lors d'une construction de parc souterrain de stationnement de 200 places ou plus destiné à accueillir du public ou lors de la construction de logements au-dessus d'un parc souterrain de stationnement de 200 places ou plus destiné à accueillir du public.

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet

#### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Le recours à la géothermie est autorisé.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de récupération des eaux pluviales. Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

#### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

**ZONE UAa**

*Définition extraite du rapport de présentation : sous-secteur de la zone UA : Quartier de la Plaine. Rond point du Pavé Blanc*

**ARTICLE UAa 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - les constructions à usage d'industrie.

**1.2** - l'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article 2.

**1.3** - les dépôts à l'air libre excepté ceux autorisés au paragraphe 2.2, les entrepôts, les entreprises de stockage et de cassage de voitures, et la transformation de matériaux de récupération.

**1.4** - les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**1.5** - les dépôts d'hydrocarbures classés autres que les stations de distribution d'essence aux particuliers, les stades autres que d'entraînement et les lieux de spectacles en plein air, les installations recevant du public, dans les parties de la zone où figurent des couloirs affectés à des lignes électriques (voir plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier).

**1.6** - le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés à rez-de-chaussée le long des voies définies comme « axe commercial » sur le document graphique (plan 5.2).

**ARTICLE UAa 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement,) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.2** - les opérations de logements d'une surface créée supérieure ou égale à 4000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher devront comporter un minimum de 30% de logements sociaux.

**2.3** - l'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe 5.5 du dossier de PLU dès lors que l'intensité maximale du champ

électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

**2.4** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

### **ARTICLE UAa 3 – ACCES ET VOIRIE**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - La largeur des voies d'accès, desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m. Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain.

**3.3** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

### **ARTICLE UAa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4.2 - Assainissement

### 4.2.1 - Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

### 4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. D'autre part, il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

## 4-3 - Réseaux divers

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UAa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UAa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-41) du Code de l'Urbanisme.

### **6.1 - Pour les voies ≤ à 4 mètres :**

Les constructions devront être implantées à 4 m au minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

### **6.2 - Pour les voies > à 4 mètres :**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement actuel ou futur de la voie, soit en retrait de 4 m minimum.

6.3 - Afin de permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

**6.4 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :**

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

**6.5 - Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.**

Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, et uniquement dans le cas d'une implantation en retrait, la création d'un pan coupé n'est pas obligatoire.

## 6.6 – Terrains d’angle et terrains traversants :

En cas de terrain d’angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

**6.7** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

## 6.8 - Saillies

**6.8.1** - Les saillies par rapport à l’alignement sont autorisées, à condition qu’elles n’avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu’elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l’alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d’au moins 1,40 m et qu’aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale au-dessus du niveau du sol de la saillie pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

**6.8.2** - Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu’elles n’avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l’objet d’une isolation thermique par l’extérieur, l’épaisseur des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d’épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l’intérieur.

**6.9** - L’implantation en retrait des constructions s’apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L’implantation s’apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

### **Saillies par rapport à l’alignement sur le domaine public**

Il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné

## **ARTICLE UAa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

**7.1** - En cas de retrait des limites, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :

- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
  - 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies
- Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

## **7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

### **Pour les terrains dont l'alignement est $\leq$ à 15 mètres :**

#### *7.2.1 - Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :*

- les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

#### *7.2.2 - Au-delà de cette bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :*

- les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment dont le volume comporte au maximum deux niveaux + combles.

### **7.3 - Pour les terrains dont l'alignement est $>$ 15 mètres :**

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

## **7.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles :**

#### *7.4.1 - Dans une bande de 25 mètres comptée à partir du recul défini à l'article UAa 6.*

- les constructions devront être édifiées en retrait des limites de fond de parcelles, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou d'une annexe à l'habitation dont le volume comporte au maximum deux niveaux + combles.

#### *7.4.2 - Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir du recul défini à l'article UAa 6.*

- les constructions devront être édifiées en retrait des limites de fond de parcelles, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou d'une annexe à l'habitation dont la hauteur, dans les deux cas visés, ne doit pas excéder 5.50 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de toiture terrasse (hors attique) ou à l'égout du toit et dont l'emprise n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

### **7.5 - Cas particulier**

Pour permettre d'harmoniser les façades, celle-ci pourra être implantée sur la limite séparative latérale pour masquer le pignon de l'immeuble contigu.

## **ARTICLE UAa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

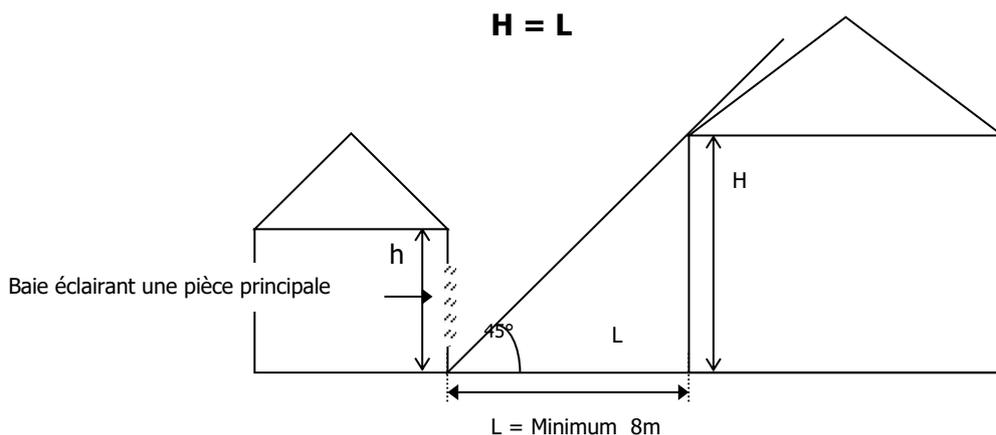
Les bâtiments peuvent être :

### **8.1 - contigus**

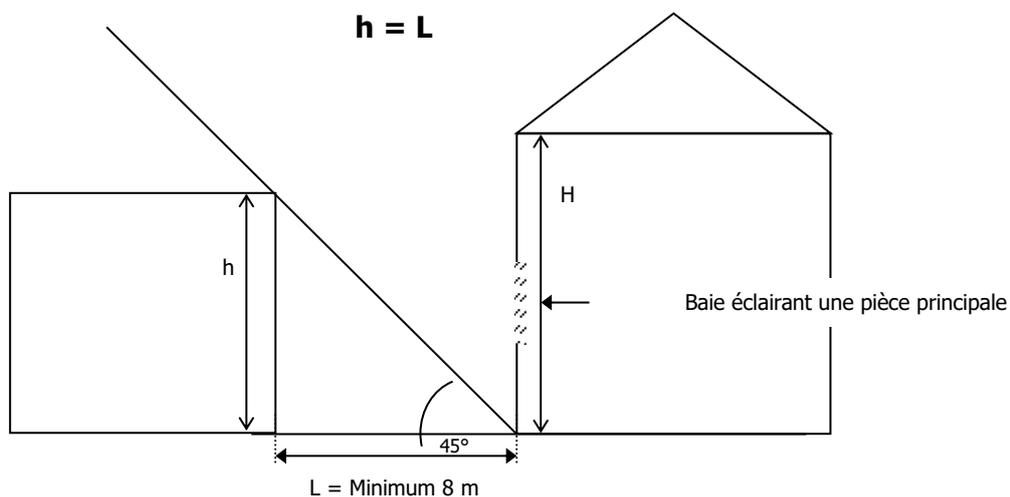
### **8.2 - non contigus à condition :**

8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales ;

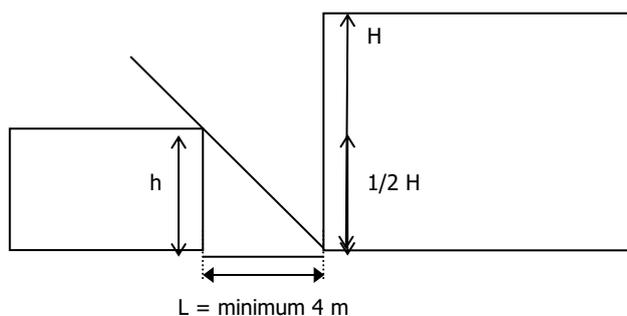


- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte ;



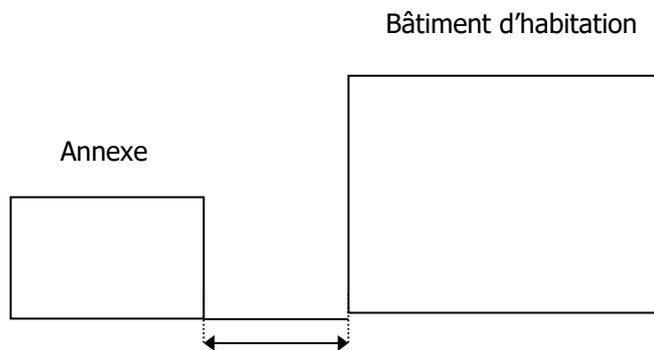
- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

**h = L Ou 1/2 H = L**



8.2.2 - Que la plus courte distance entre ces deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.2.3 - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.



**8.3** – Les retraits sus-indiqués ne sont pas autorisés aux bâtiments à construire sur le même terrain qu'une construction faisant déjà l'objet d'un permis de démolir.

Nota : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

#### **ARTICLE UAa 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UAa 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

##### **10.1 - Compte tenu du plafond de la zone :**

A l'exception des pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, la hauteur maximale des constructions, y compris les attiques, ne pourra dépasser 20 mètres.

**10.2** - Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), dans une bande de 15 m par rapport à la limite de fond.

**10.3** - Les bâtiments localisés dans un cône de vue, repéré en vert sur le document graphique n° 5.4, ne doivent pas excéder la hauteur de 12 m au faîtage de la construction située au point médian du palier situé en amont. Cette règle s'applique par tranche de 200 m au point médian de chaque palier.

##### **10.4 - Dispositions générales :**

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum et une hauteur de 3 mètres maximum au niveau de la dalle du plancher.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs, ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment).

### **ARTICLE UAa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.1 - Matériaux et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Il sera exigé une intégration esthétique dans les linteaux des blocs abritant les volets roulants.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

#### **11.2 - Façades**

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres

façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Chaque façade ou élément de façade d'un bâtiment ne pourra présenter une longueur de plus de 20 mètres.

### **Restauration des constructions**

Dans le cadre de la restauration d'une construction (ravalement, réhabilitation...), l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (en référence à une époque, à un style...) doivent être préservées.

Doivent être employés des matériaux et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptés au caractère architectural et en harmonie avec l'environnement.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

### **11.3 - Toitures**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

#### Toitures à pan

La pente devra être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les toitures devront avoir une pente minimale de 20° sauf en cas de toiture de type Mansart, qui sont autorisées.

Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, toiture à faible pente...).

#### Toitures terrasses

Les toitures-terrasses pourront être admises sous certaines conditions et notamment si elles sont justifiées par le parti architectural et à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site et dans l'environnement proche, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Le revêtement d'étanchéité ne sera pas apparent depuis le domaine public.

La création de toitures-terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

#### **11.4 - Eléments techniques**

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

#### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

#### Les rampes de parking

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### Equipements participant au développement d'énergies renouvelables

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## 11.5 - Clôtures

### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

Pour les clôtures existantes constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Dans le cas de rue en pente, la hauteur d'1.20 mètre est prise au milieu de chaque élément de clôture à redents.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

## **ARTICLE UAa 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.1 - Modalités de réalisation**

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### **12.2 - Normes de stationnement pour les constructions**

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation	<p>1 place par logement et 2 places pour tout logement <math>\geq 75\text{m}^2</math> SdP.</p> <p>Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI :</p> <p>1 place minimum par logement.</p> <p>Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée</p>	<p><u>2 roues non motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>1,5\text{ m}^2</math> par logement, avec une superficie minimale de <math>3\text{ m}^2</math> pour l'ensemble de l'opération.</p> <p><u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>3\text{m}^2</math> par place et 1 place pour 5 logements.</p>
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.	
Commerces et artisanat	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à <math>2000\text{ m}^2</math></b> 1 place pour <math>100\text{m}^2</math> de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces - 1 aire de livraison pour <math>1000\text{ m}^2</math> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à <math>2000\text{ m}^2</math></b> - 1 place pour <math>100\text{ m}^2</math> de la surface de plancher - 10 places pour <math>100\text{ m}^2</math> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur - 1 aire de livraison pour <math>1000\text{ m}^2</math> de surface de vente</p>	<b>2 roues non motorisés</b> surface supérieure à $500\text{m}^2$ SdP : a minima $1,5\text{m}^2$ pour $500\text{m}^2$ .
Bureaux	<p>À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour <math>60\text{ m}^2</math> de surface de plancher</p> <p>À plus de 500 mètres d'un point de</p>	<b>2 roues non motorisés</b> Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant $1,5\text{m}^2$

	desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  + 1 aire de livraison de 100m <sup>2</sup> pour 6000 m <sup>2</sup> de surface de plancher	pour 100m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>2 roues non motorisés</b> a minima 1,5m <sup>2</sup> pour 1000m <sup>2</sup> . On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

#### Règle d'arrondi :

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

#### Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,

conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

### **12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

### **12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, surélévations changements de destination, réhabilitations et suppression d'emplacement**

#### **Extensions, changements de destination et surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU**

Pour les extensions, surélévations, changements de destination et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 20m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de planchee créée à l'occasion de la réalisation du projet si celle-ci excède 20m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée. Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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.

### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

## **12.5 - Dispositions particulières**

### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

## **ARTICLE UAa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Pour tout projet de construction, 40% des espaces non construits devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

**13.2** - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la superficie du terrain laissée libre sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

**13.3** - Des végétaux bas tels que arbustes, buissons, etc. seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. De plus, il sera prévu un arbre à port étalé tous les six

emplacements de voiture. Lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**13.4** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.5** - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.

**13.6** – Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**13.7** – L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UAa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Non règlementé**

#### **ARTICLE UAa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Le recours à la géothermie est autorisé.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de récupération des eaux pluviales.

Pour tout projet de construction, 80% de la toiture des constructions au niveau rez-de-chaussée devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale.

Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

**ARTICLE UAa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

**ZONE UAb**

*Définition extraite du rapport de présentation : secteur I3F*

A l'intérieur de la zone, il existe une bande inconstructible de 50 mètres calculée par rapport à la limite de la zone N.

**ARTICLE UAb 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - Les constructions à usage d'industrie.

**1.2** - L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article UAb2.

**1.3** - Les dépôts à l'air libre excepté ceux autorisés au paragraphe 2.2, les entrepôts, les entreprises de stockage et de cassage de voitures, et la transformation de matériaux de récupération.

**1.4** - Les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**1.5** - Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés au rez-de-chaussée le long des voies définies comme « axe commercial » sur le document graphique (plan 5.2).

**ARTICLE UAb 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.2** - les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.3** - l'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe 5.5 du dossier de PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la

Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

**2.4** - Au sein du périmètre délimité sur le document graphique 5.6, au titre de l'article L 151-15, et dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé un minimum de 50% de logements libres sur l'ensemble de l'opération.

**2.5** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

### **ARTICLE UAb 3 – ACCES ET VOIRIE**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - La largeur des voies d'accès desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m.

**3.3** - Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.4** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

## **ARTICLE UAb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### *4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales*

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

### **4.3- Réseaux divers**

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la

technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **4.4 - Entreposage des ordures ménagères**

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

L'apport Volontaire est encouragé.

### **ARTICLE UAb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

### **ARTICLE UAb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

**6.2** - Dans tous les cas, pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

**6.3** - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

## 6.4 – Saillies

6.4-1 - Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale au-dessus du niveau du sol de la saillie pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

**Rappel** : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

6.4-2 - Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

**6.5** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

**6.6** - L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

## **ARTICLE UAb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

**7.1** - En cas de retrait des limites, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :

- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales éclairant des pièces principales
- 6 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces principales
- 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

### **7.2 - Implantation des constructions en limite séparative**

Règles générales

Les constructions s'implantent sur limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

### 7.-3 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être édifiées en retrait des limites de fond, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou d'une annexe à l'habitation dont la hauteur, dans les deux cas visés, ne doit pas excéder 5.50 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de toiture terrasse (hors attique) ou à l'égout du toit et dont l'emprise n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UAb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

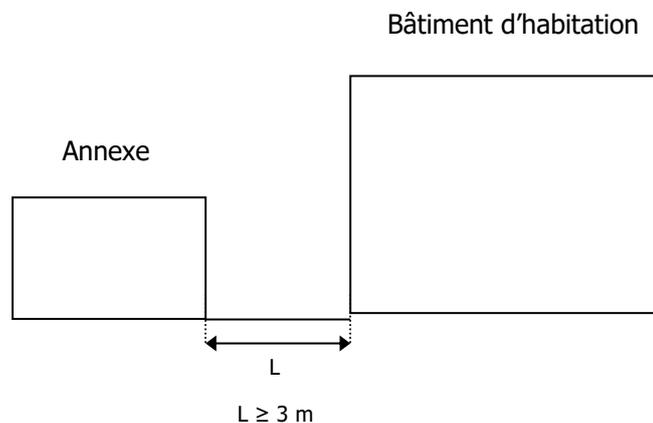
Les bâtiments peuvent être :

#### 8.1 - contigus.

#### 8.2 - non contigus à condition que :

8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à 6 mètres au minimum.

8.2.2 - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.



**Nota : La distance se calcule à partir du nu de la façade.**

### ARTICLE UAb 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UAb 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 29 mètres.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment...).

**10.2** - Un dépassement ponctuel de la hauteur des constructions pourra être autorisé pour des raisons urbanistiques, paysagères ou architecturales dans une emprise maximale de 10% de l'unité foncière.

**10.3** - En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum.

**10.4** - Les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle.

## **ARTICLE UAb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

### 11.2 - Façades

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

### 11.3 - Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

#### Toitures terrasses

Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

### 11.4 - Eléments techniques

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

#### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en

particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

#### Les rampes de parking

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### Equipements participant au développement d'énergies renouvelables

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### **11.5 - Clôtures**

#### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré, dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences

diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins et grilles festonnées sont autorisés ponctuellement afin de préserver l'intimité et masquer les éléments techniques.

#### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

#### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

### **ARTICLE UAb 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

#### **12.1- Modalités de réalisation**

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en

cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

## 12.2 - Normes de stationnement pour les constructions

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation	<p>1 place par logement et 2 places pour tout logement <math>\geq 75\text{m}^2</math> SdP.</p> <p>Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLA1 :</p> <p>1 place minimum par logement.</p> <p>Logements PLA1 : pas de place de stationnement exigée</p>	<p><u>2 roues non motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>1,5\text{ m}^2</math> par logement, avec une superficie minimale de <math>3\text{ m}^2</math> pour l'opération d'ensemble.</p> <p><u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>3\text{m}^2</math> par place et 1 place pour 5 logements.</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.</p> <p>➔ règles du PLU actuel</p>	
Commerces et artisanat	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à <math>2000\text{ m}^2</math></b> 1 place pour <math>100\text{m}^2</math> de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces - 1 aire de livraison pour <math>1000\text{ m}^2</math> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à <math>2000\text{ m}^2</math></b> - 1 place pour <math>100\text{ m}^2</math> de la surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b> surface supérieure à <math>500\text{m}^2</math> SdP : a minima <math>1,5\text{m}^2</math> pour <math>500\text{m}^2</math>.</p>

	- 10 places pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur - 1 aire de livraison pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	
Bureaux	À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher  À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  + 1 aire de livraison de 100m <sup>2</sup> pour 6000 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>2 roues non motorisés</b> Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt – Dépôts	1 place maximale pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>2 roues non motorisés</b> a minima 1,5m <sup>2</sup> pour 1000m <sup>2</sup> . On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

#### Règle d'arrondi :

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,

- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

### **Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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'État, 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.

### **12.3 - Dispositions particulières**

#### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

### **ARTICLE UAb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Pour tout projet de construction, au moins 20% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

**13.2** - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

**13.3** - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.

**13.4** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.5** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**13.6** - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux CINASPIC.

**ARTICLE UAb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non règlementé

**ARTICLE UAb 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Le recours à la géothermie est autorisé.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées.

Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

**ARTICLE UAb 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.



## **ZONE UB**

*Définitions extraites du rapport de présentation :*

**UBa** : secteur majoritaire du site EDF, destiné à créer un quartier comportant toutes les fonctions urbaines ainsi que des espaces paysagers

**UBb** : secteur de la RD 906 : zone urbaine mixte (habitats, services, commerces, activités...)

**UBb'** : Secteur de requalification urbaine au niveau de Novéos-Plaine Sud : mixité des fonctions recherchée (commerces, logements, équipements...)

**UBc** : secteur de l'entrée de ville du Petit Clamart (du rond-point au Pavé Blanc) : zone urbaine mixte (habitat, services, commerces...)

**UBd** : secteur Henri Barbusse et Galvents-Corby et secteur situé au-delà de la voie ferrée

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans toute la zone UB**

Sont interdits :

**1.1** - l'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article 2.

**1.2** - les dépôts à l'air libre excepté ceux autorisés au paragraphe 2.1, les entrepôts, les entreprises de stockage et de cassage de voitures, et la transformation de matériaux de récupération.

**1.3** - les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**1.4** - les dépôts d'hydrocarbures classés autres que les stations de distribution d'essence aux particuliers, les stades autres que d'entraînement et les lieux de spectacles en plein air, les installations recevant du public, dans les parties de la zone où figurent des couloirs affectés à des lignes électriques (voir plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier).

**1.5** - le long du linéaire identifié au document graphique (5.1) sur l'avenue Général de Gaulle, les constructions à destination de commerces, d'artisanat ou de service.

**1.6** - Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés au rez-de-chaussée le long des voies définies comme « axe commercial » sur le document graphique (plan 5.2).

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans toute la zone UB**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, ou les installations nécessaires au réseau de transport public ferroviaire, installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement.

**2.2** - Au sein du périmètre délimité sur le document graphique 5.6, au titre de l'article L 151-15, les opérations de logements d'une surface créée supérieure ou égale à 4000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher devront comporter un minimum de 25% de logements sociaux.

**2.3** - L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe 5.5 du dossier de PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

**2.4** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Dans toute la zone UB**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale,

notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - La largeur des voies d'accès, desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m. Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain.

**3.3** - Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.4** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Dans toute la zone UB**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

##### *4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales*

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera

privilegiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...

- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **4.4 - Entreposage des ordures ménagères**

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

### **En UBd uniquement**

**6.1** - Les constructions affectées à l'habitation devront être implantées à **4 mètres minimum** de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Les immeubles mixtes affectés pour partie à l'habitation, dont moins de 50% du linéaire du rez-de-chaussée est affecté au commerce, à l'artisanat et aux services ainsi que des commerces, sont soumis aux dispositions du présent article 6.1.

**6.2** - Les immeubles dont au moins 50% du linéaire du rez-de-chaussée est affecté au commerce, à l'artisanat et aux services doivent être implantés à l'alignement, à l'exception du cas visé ci-dessous :

**6.3** - Les autres constructions que celles mentionnées aux 6.1 et 6.2 peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

### **UBa, UBb, UBb' et UBc**

**6.4** - Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

En UBa il est autorisé, pour une même construction de s'implanter à la fois à l'alignement et en retrait sous réserve qu'en cas de retrait, la/les façades de la construction soient implantées à 2,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.

### **En UBb', UBb et UBc uniquement**

**6.5** - En dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, le rez-de-chaussée des immeubles dont au moins 50% du linéaire du rez-de-chaussée est affecté au commerce ou à l'artisanat doit être implanté à l'alignement sur la RD 906.

En dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, le rez-de-chaussée des immeubles dont au moins 50% du linéaire du rez-de-chaussée est affecté aux services peut être implanté à l'alignement sur la RD 906 ou en retrait. En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Dans les étages des immeubles sont autorisés des reculs partiels ou complets de façade par rapport à l'alignement.

### En UBb et UBc uniquement

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, il est exigé sur cette façade au moins une percée visuelle située à partir du rez-de-chaussée et sur un ou plusieurs niveaux formant séquence. L'addition de la largeur et de la hauteur de la percée doit être au minimum de 10,5M.

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades ou éléments de façade des équipements publics ou constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est réservé à un équipement public pourront être supérieures à 30 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

### Dans toute la zone UB

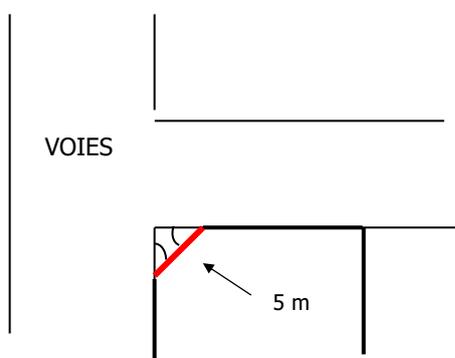
**6.6** - Dans tous les cas, pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

**6.7** - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

### Pour les zones UBb, UBc et UBd uniquement

**6.8** - Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, et uniquement dans le cas d'une implantation en retrait, la création

d'un pan coupé n'est pas obligatoire.

## **6.9 - Terrains d'angle et terrains traversants :**

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

## **6.10 - Saillies**

*6.10.1* - Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimum de la saillie au-dessus du niveau du sol pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

*6.10.2* - Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

### **En UBa uniquement**

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,20 m sur le plan de la façade.

Rappel : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

**6.11** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

**6.12** - Toutefois, les travaux de modification de façade, d'extension ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini ci-dessus peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

**7.1 - En cas de retrait des limites**, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :

- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales éclairant des pièces principales
- 6 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces principales
- 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

### **7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

#### **En UBd uniquement**

##### *7.2.1 - Pour les terrains dont l'alignement est $\leq$ à 9 mètres*

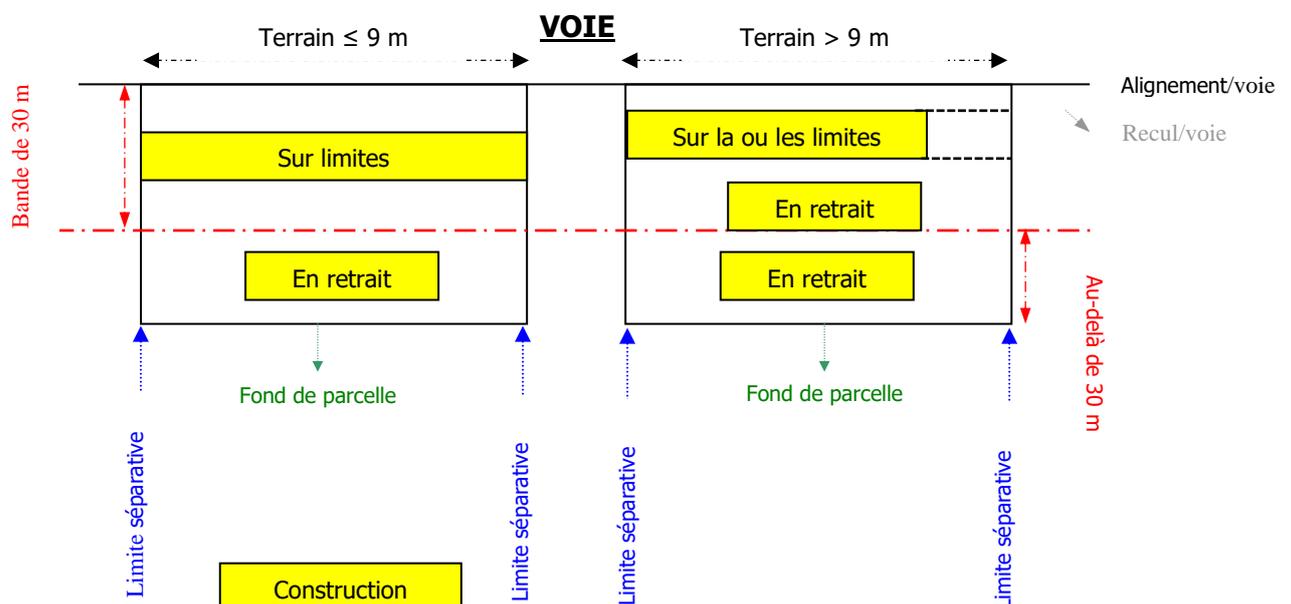
Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

- Les constructions sur les limites séparatives joignant l'alignement sont obligatoires.
- En cas de terrains d'angle, les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement.

Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment dont le volume comporte au maximum deux niveaux + combles.



### 7.2.2 - Pour les terrains dont l'alignement est > à 9 mètres

#### Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

- Les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

#### Au-delà de cette bande de 30 mètres :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment dont le volume comporte au maximum deux niveaux + combles.

### 7.2.3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou en cas de retrait, celui-ci devra être de 1 mètre au minimum.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, l'implantation en retrait de cette limite est obligatoire et ce retrait devra être conforme aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur cette limite pourra être autorisée si une construction voisine existante en zone UE est déjà implantée en limite. Dans ce cas, la future construction devra s'inscrire dans le gabarit de celle-ci.

### **En UBa et UBb'**

**7.3** - Les constructions s'implantent sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

### **En UBb et UBc uniquement**

**7.4** - Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait.

#### Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment dont le volume comporte au maximum deux niveaux + combles.

Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, l'implantation en retrait est obligatoire et ce retrait devra être conforme aux dispositions du 7.1.

En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.

### **Dans toute la zone UB**

#### **7.5 - Terrains d'angle et terrains traversants**

En cas de terrain traversant donnant sur 2 rues la règle sera comptée sur chaque alignement. Les retraits respecteront les dispositions du 7.1.

**7.6** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.7** - Pour les constructions existantes, des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures de constructions existantes dépourvus d'ouverture.

Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

#### **7.8 - Saillies**

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

#### **7.9 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles :**

**7.9.1** - Les constructions devront être édifiées en retrait des limites de fond et ce retrait devra être conforme aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation dont la hauteur ne doit pas excéder 2.60 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de toiture terrasse (hors attique), ou à l'égout du toit, ou 5 mètres au faîtage et dont l'emprise n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

**7.9.2** - Les locaux techniques destinés aux installations d'intérêt collectif peuvent être

implantés soit sur limite de fond soit en retrait de ces limites.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

**7.10** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.11** - Pour les constructions existantes, des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures de constructions existantes dépourvus d'ouverture.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

### **En UBb**

Les bâtiments peuvent être :

#### **8.1 - contigus.**

#### **8.2 - non contigus à condition que :**

la distance (L) entre deux constructions sur une même propriété soit au moins égale à  $L=H-3$  de la hauteur (H) du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de :

- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales éclairant des pièces principales
- 6 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces principales
- 4 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

### **UBa et UBb'**

Les bâtiments peuvent être :

#### **8.1 - contigus.**

#### **8.2 - non contigus à condition que :**

le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

- 6 mètres au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
- 4 mètres au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

## En UBc et UBd

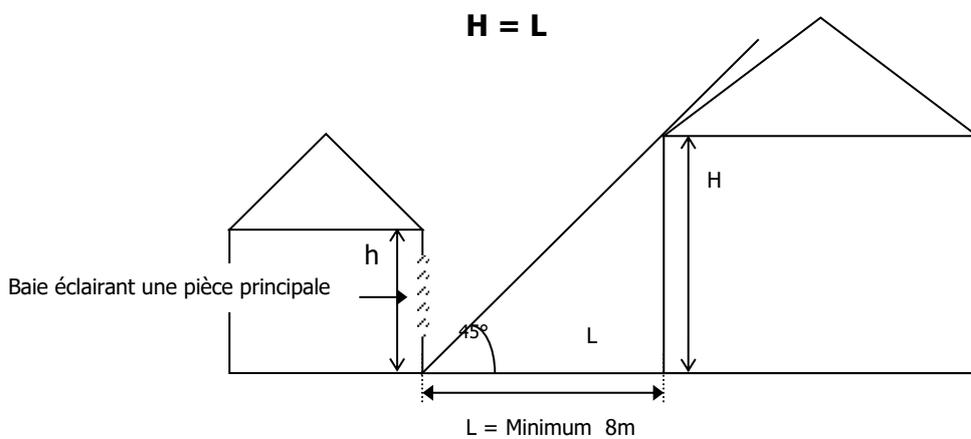
Les bâtiments peuvent être :

### 8.1 - contigus

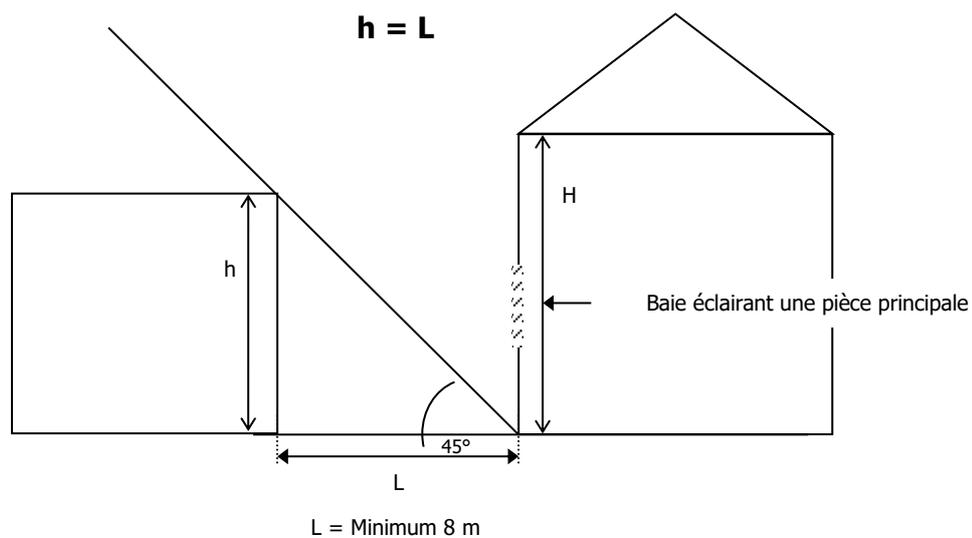
### 8.2 - non contigus à condition :

8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant des pièces principales ;

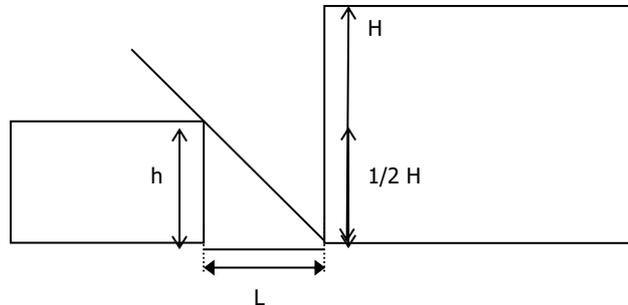


- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et secondaires éclairant des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte ;



- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales et secondaires éclairant des pièces principales.

$$h = L \text{ Ou } \frac{1}{2} H = L$$

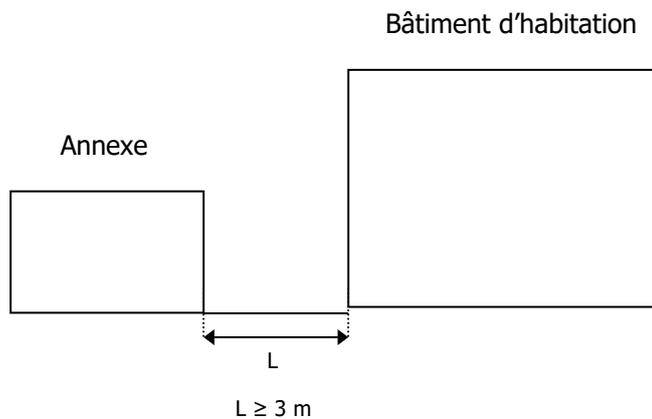


L = minimum 4 m

### Dans toutes les zones UB

**8.3** - La plus courte distance entre deux bâtiments sera au moins égale à 4 mètres.

**8.4** - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.



Nota : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

#### **UBb UBb', UBc et UBd**

**9.1** - L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, l'emprise au sol ne pourra excéder 65% de la superficie du terrain.

**UBa****9.2 - Non règlementé****UBb et UBc**

**9.3 -** En cas de construction dont plus de 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerces ou d'artisanat, en dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, l'emprise des bâtiments pourra être portée à 65% de la superficie du terrain.

**Pour toutes les zones UB**

**9.4 -** Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions dont plus de 50% de la surface de plancher est à destination de CINASPIC, à l'exception des constructions dans les cônes de vue et des bâtiments inscrits sur la liste des bâtiments remarquables.

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

**10.1 - UBd uniquement :**

**10.1.1 -** Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique),
- 18 mètres au faîtage

Au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 14 mètres au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) ou à l'égout du toit
- 18 mètres au faîtage

**10.1.2 -** Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faitage, dans une bande de 15 m par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de la parcelle concernées par le projet.

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas où la construction est implantée en continuité d'une construction mitoyenne existante en zone UE d'une hauteur supérieure aux 9m/11m indiqués ci-dessus, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée conformément aux dispositions du 10.1.1.

**10.1.3 -** Lorsqu'un terrain a une façade donnant, en tout ou partie, sur une voie constituant une limite avec la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau

de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faîtage, dans une bande de 25 m à compter de l'alignement.

**10.1.4** - Au sein du périmètre délimité sur le document graphique 5.1, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

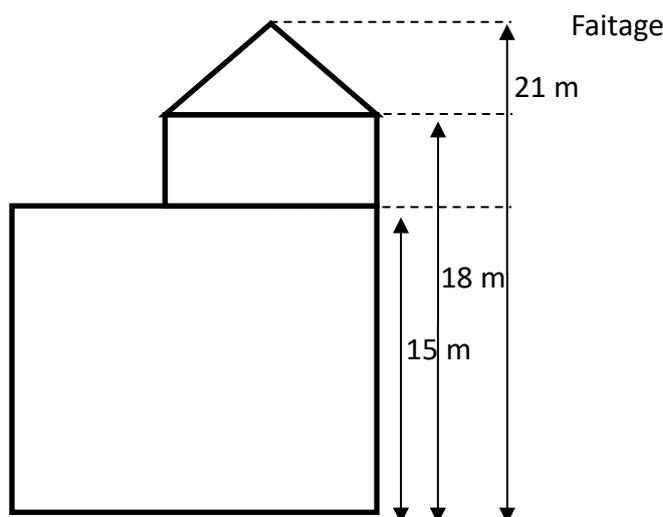
## 10.2 - UBa uniquement

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique),
- 21 mètres au faîtage
- 17 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) et 22 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale.

Pour les constructions de bureaux, il sera admis une hauteur de 23 mètres au plancher terrasse.

Des dépassements ponctuels de la hauteur des constructions pourra être autorisé pour des raisons urbanistiques, paysagères ou architecturales, sans excéder une hauteur de 19 mètres à l'égout et 24 mètres au faîtage.



*Hauteurs maximales pour des constructions à destination d'habitation*

## 10.3 - UBb uniquement

**10.3.1** - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser sur une longueur de façade sur rue de 25 mètres maximum :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 18 mètres au faîtage

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, en dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, cette hauteur maximale peut être majorée de 1 mètre pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale sous

réserve que cette bonification de hauteur se situe au RDC affecté à l'activité. La hauteur maximale des constructions ne pourra en aucun cas dépasser R + 4 + C.

Pour les constructions de bureaux, il sera admis une hauteur de 20 mètres au plancher terrasse.

Au-delà des 25 mètres de façade sur rue, la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher.
- 15 mètres au faîtage
- 14 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale

En cas de terrain d'angle, le gabarit enveloppe appliqué le long de la voie la plus large peut être applicable sur la rue la moins large sur une longueur de 25m maximum.

### 10.3.2 - En limite de zone UE

- *Voie traversée par une limite*

Dans une bande délimitée sur le document graphique de 10 mètres par rapport à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) et 15 mètres au faîtage.

- *Terrain traversé par une limite*

Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 15 mètres mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE (telle que délimitées au doc graphique), la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) et 11 mètres au faîtage.

Il sera fait exception à cette règle en cas de mur pignon existant sur le terrain en zone UE. Dans ce cas-là, la bande de transition des hauteurs sera réduite à 8 mètres.

**10.3.3** - En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, la hauteur maximale doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.

### 10.4- UBb' uniquement

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 20 mètres au faîtage
- 17 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) et 21 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale

Les hauteurs fixées ci-dessus pourront être augmentées de 3 mètres sur les terrains qui accueillent des parkings souterrains existants uniquement.

Pour les constructions de bureaux, il sera admis une hauteur de 20 mètres au plancher terrasse.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, des hauteurs supérieures peuvent être admises dès lors qu'il s'agit d'éléments concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble des constructions dans la limite de 10% de l'emprise au sol des constructions de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

### **10.5 - UBc uniquement**

**10.5-1** - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 16 mètres au faîtage

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, en dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, cette hauteur maximale peut être majorée de 1 mètre pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale sous réserve que cette bonification de hauteur se situe au RDC affecté à l'activité. La hauteur maximale des constructions ne pourra en aucun cas dépasser R + 3 + C.

Pour les constructions de bureaux, il sera admis une hauteur de 14 mètres au plancher terrasse.

**10.5.2** - En limite de zone UE

Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE telle que délimitée sur le document graphique : dans les 10 premiers mètres à partir de la limite de zone, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) puis à 9 mètres à l'égout du toit dans le reste de la bande de 10 mètres.

### **UBb, UBb', UBc et UBd**

**10.6** - En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment,...).

### **Dans toutes les zones UB**

**10.7** - Les pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle.

**10.8** - Sous le couloir affecté aux lignes électriques figuré au plan des servitudes d'utilité publique entre le poste de la Raie Tortue et le pylône 4 de la ligne, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dans toute la zone UB**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.1 - Matériaux et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Une attention particulière est à porter au traitement des matériaux de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct avec l'espace public.

Les menuiseries et volets roulants (des baies visibles depuis l'espace public) devront présenter un aspect compatible avec celui des façades.

Il sera exigé une intégration esthétique dans les linteaux des blocs abritant les volets roulants.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

#### **11.2 - Façades**

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

## En zones UBb et UBc uniquement

Afin d'animer les façades, un ensemble bâti ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20 mètres devra faire apparaître un rythme et une différenciation de son traitement architectural notamment par sa modénature, des retraits ponctuels du nu de sa façade, des changements de dimension ou de rythme de ses ouvertures, la variété colorimétrique ou dans la nature ou le traitement du parement ou ses matériaux.

### 11.3 - Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

#### Toitures à pan

La pente devra être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, toiture à faible pente...).

#### Toitures terrasses

Les toitures-terrasses pourront être admises si elles sont justifiées par le parti architectural et à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site et dans l'environnement proche, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Le revêtement d'étanchéité ne sera pas apparent depuis le domaine public.

La création de toitures-terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

### 11.4 - Eléments techniques

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

### Les rampes de parking

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### Équipements participant au développement d'énergies renouvelables

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## **11.5 - Clôtures**

### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

#### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

#### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### **Dans toute la zone UB**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### 12.1 - Modalités de réalisation

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### 12.2 - Normes de stationnement pour les constructions

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation	<p>1 place par logement et 2 places pour tout logement <math>\geq 75\text{m}^2</math> SdP.</p> <p>Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI :</p> <p>1 place minimum par logement.</p> <p>Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée</p>	<p><u>2 roues non motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>1,5\text{ m}^2</math> par logement, avec une superficie minimale de <math>3\text{ m}^2</math> pour l'ensemble de l'opération.</p> <p><u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>3\text{m}^2</math> par place et 1 place pour 5 logements.</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.</p> <p><b>En Uba uniquement</b> Les places de car ne sont pas exigées.</p>	
Commerces et artisanat	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à <math>2000\text{ m}^2</math></b></p> <p>1 place pour <math>100\text{m}^2</math> de la surface de</p>	

	<p>plancher avec un minimum de deux places par commerces - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup></b> - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher - 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b> surface supérieure à 500m<sup>2</sup> SdP : a minima 1,5m<sup>2</sup> pour 500m<sup>2</sup>.</p>
Bureaux	<p>À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>+ 1 aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b> Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SdP</p>
Entrepôt	<p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b> a minima 1,5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup>.</p> <p>On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.</p>

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

Les règles des destinations « commerces et artisanat » ne sont pas opposables aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

**Règle d'arrondi :**

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension et hors réutilisation de l'existant) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

**Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

### **12.3 - Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

### **12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, surélévations changements de destination, réhabilitations et suppression d'emplacement**

#### **Extensions, changements de destination et surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU**

Pour les extensions, surélévations, changements de destination et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 20m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet si celle-ci excède 20m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée. Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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.

#### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

## **12.5 - Dispositions particulières**

### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans toute la zone UB**

**13.1** - En UBb, Ubc et UBd, pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

En UBa et UBb', pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

**13.2** - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

**13.3** - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.

**13.4** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.5** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**13.6** - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions dont plus de 50% de la surface de plancher est à destination de CINASPIC.

#### **En UBa**

Les obligations du 13.1 sur les pourcentages d'espaces verts et paysagers ne concernent pas les constructions à destination de commerces en rez-de-chaussée.

#### **En UBb**

Dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, les dispositions des 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas. Toute construction devra respecter les aménagements paysagers tel que définis par l'OAP.

#### **En UBb'**

Dans le périmètre délimité par l'OAP Plaine Sud, il ne sera pas exigé de pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur les terrains qui accueillent des parkings souterrains existants uniquement.

#### **En UBb et UBc**

**13.7** - En cas de commerces en rez-de-chaussée, les toitures végétalisées seront comptabilisées dans le pourcentage des espaces verts sous réserve d'un substrat de 80 cm.

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Non règlementé**

### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Dans toute la zone UB**

Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Le recours à la géothermie est autorisé.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de récupération des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Dans toute la zone UB**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

**ZONE UC**

*Définition extraite du rapport de présentation : secteurs dans les quartiers Galvents-Corby, Plaine et Trivaux la Garenne : zone d'habitat semi dense où des bâtiments relativement hauts sont implantés en ordre discontinu*

**ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - les constructions à usage d'industrie.

**1.2** - l'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article UC2.

**1.3** - les dépôts à l'air libre excepté ceux autorisés au paragraphe 2.1 et les stockages temporaires nécessaires aux Construction et Installation Nécessaire Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, les entrepôts, les entreprises de stockage et de cassage de voitures, et la transformation de matériaux de récupération.

**1.4** - les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**1.5** - les dépôts d'hydrocarbures classés autres que les stations de distribution d'essence aux particuliers, les stades autres que d'entraînement et les lieux de spectacles en plein air, les installations recevant du public, dans les parties de la zone où figurent des couloirs affectés à des lignes électriques (voir plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier).

**1.6** - Le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés au rez-de-chaussée le long des voies définies comme « axe commercial » sur le document graphique (plan 5.2).

**ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.2** - Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.3** - L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe 5.5 du dossier de PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

**2.4** - Au sein du périmètre délimité sur le document graphique 5.6, au titre de l'article L 151-15, les opérations de logements d'une surface créée supérieure ou égale à 4000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

**2.5** - les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**2.6** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - La largeur des voies d'accès desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m. Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain.

**3.3** - Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.4** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des

plantations d'arbres.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### *4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales*

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **4.4 - Entreposage des ordures ménagères**

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-41 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - Les constructions affectées à l'habitation devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

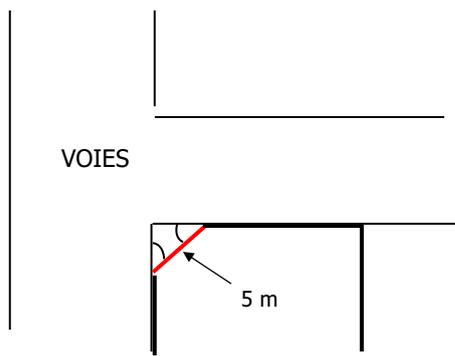
Les immeubles mixtes affectés pour partie à l'habitation, dont moins de 50% du linéaire du rez-de-chaussée est affecté au commerce, à l'artisanat et aux services ainsi que des commerces, sont soumis aux dispositions du présent article 6.1.

**6.2** - Les immeubles dont au moins 50% du linéaire du rez-de-chaussée est affecté au commerce, à l'artisanat et aux services doivent être implantés à l'alignement, à l'exception du cas visé ci-dessous :

**6.3** - Les autres constructions que celles mentionnées aux 6.1 et 6.2 peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

**6.4** - Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, et uniquement dans le cas d'une implantation en retrait, la création d'un pan coupé n'est pas obligatoire.

**6.5** - Dans tous les cas, pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

**6.6** - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

**6.7 - Terrains d'angle et terrains traversants :**

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

**6.8 - Saillies**

**6.8.1** - Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir

situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale au-dessus du sol de la saillie pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

Rappel : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

6.8.2 - Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

**6.9** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

**6.10** - Toutefois, les travaux de modification de façade, d'extension ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini ci-dessus peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ce reculement de 4 mètres.

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

- 7.1** - En cas de retrait des limites, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :
- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
  - 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

### **7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

*7.2.1 - Pour les terrains dont l'alignement est  $\leq$  20mètres :*

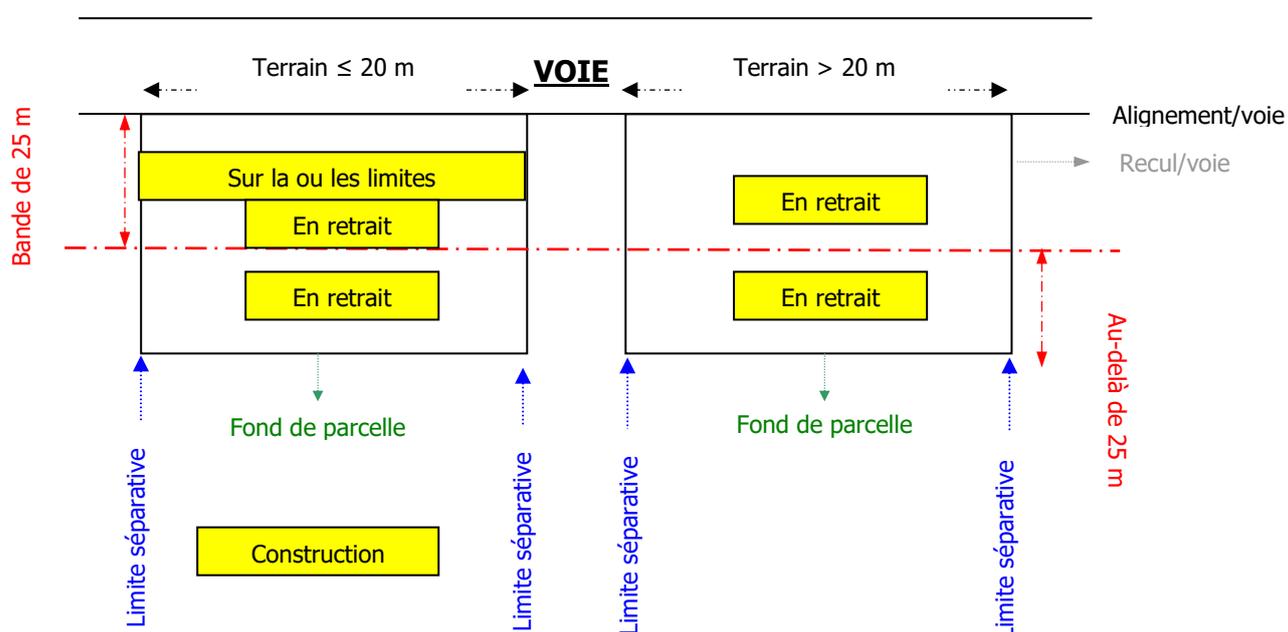
Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

- Les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.
- En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

Au-delà de cette bande de 25 mètres :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment dont le volume comporte au maximum deux niveaux + combles.



### 7.2.2 - Pour les terrains dont l'alignement est > 20 mètres

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment dont le volume comporte au maximum deux niveaux + combles.

Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, l'implantation en retrait de cette limite est obligatoire et ce retrait devra être conforme aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur cette limite pourra être autorisée si une construction voisine existante en zone UE est déjà implantée en limite. Dans ce cas, la future construction devra s'inscrire dans le gabarit de celle-ci.

**7.3** - Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite est interdite.

#### **7.4 - Terrains d'angle et terrains traversants**

En cas de terrain traversant donnant sur 2 rues la règle sera comptée sur chaque alignement. Les retraits respecteront les dispositions du 7.1.

#### **7.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles**

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation dont la hauteur ne doit pas excéder 2.60 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de toiture terrasse (hors attique), ou à l'égout du toit, et dont l'emprise n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

**7.6 -** Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.7 -** La longueur des façades édifiées le long d'une limite séparative ne pourra excéder 16 mètres.

La longueur des façades des équipements publics ou des constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est à destination d'un CINASPIC pourront être supérieures à 15 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

**7.8 -** Pour les constructions existantes, des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures de constructions existantes dépourvus d'ouverture.

**7.9 -** Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

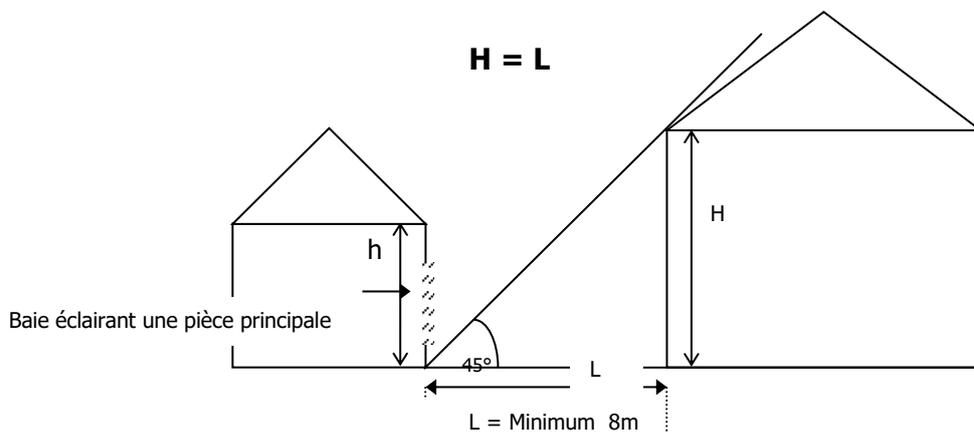
Les bâtiments peuvent être :

#### **8.1 - contigus.**

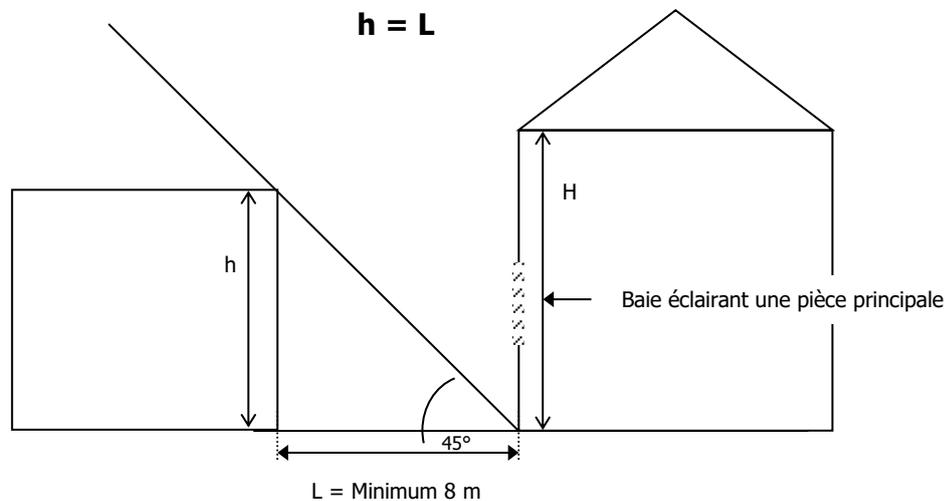
### 8.2 - non contigus à condition :

8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales ;

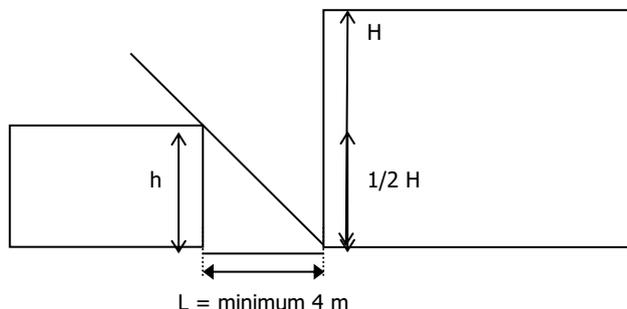


- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et secondaires éclairant des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte ;



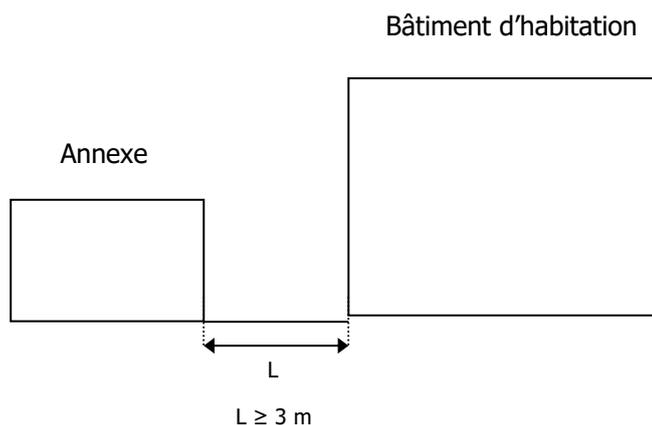
- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

$$h = L \text{ Ou } \frac{1}{2} H = L$$



8.2.2 - Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.2.3 - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.



Nota 1 : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

### ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

9.2 - La règle d'emprise au sol ne s'applique CINASPIC à l'exception des constructions dans les cônes de vue et des bâtiments inscrits sur la liste des bâtiments remarquables.

### ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

**10.1 - Dans une bande de 25 mètres** à compter de l'alignement actuel ou futur, la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique),
- 18 mètres au faîtage

**Au-delà de la bande de 25 mètres** à compter de l'alignement actuel ou futur, la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 14 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique),
- 18 mètres au faîtage

En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum et une hauteur de 3 mètres maximum.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment,...).

**10.2 -** Les pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle.

**10.3 -** Sous le couloir affecté aux lignes électriques figuré au plan des servitudes d'utilité publique entre le poste de la Raie Tortue et le pylône 4 de la ligne, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

**10.4 -** Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faitage, dans une bande de 15 m par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de la parcelle concernées par le projet.

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas où la construction est implantée en continuité d'une construction mitoyenne existante en zone UE d'une hauteur supérieure aux 9m/11m indiqués ci-dessus, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée conformément aux dispositions du 10.1.

**10.5 -** Lorsqu'un terrain a une façade donnant, en tout ou partie, sur une voie constituant une limite avec la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faitage, dans une bande de 25 m à compter de l'alignement.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Il sera exigé une intégration esthétique dans les linteaux des blocs abritant les volets roulants.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

### **11.2 - Façades**

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Chaque façade ou élément de façade d'un bâtiment ne pourra présenter une longueur de plus de 20 mètres.

### **Restauration des constructions**

Dans le cadre de la restauration d'une construction (ravalement, réhabilitation...), l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (en référence à une époque, à un style...) doivent être préservées.

Doivent être employés des matériaux et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptés au caractère architectural et en harmonie avec l'environnement.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

### **11.3 - Toitures**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

#### Toitures à pan

La pente devra être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, toiture à faible pente...).

#### Toitures terrasses

Les toitures-terrasses pourront être admises sous certaines conditions et notamment si elles sont justifiées par le parti architectural et à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site et dans l'environnement proche, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Le revêtement d'étanchéité ne sera pas apparent depuis le domaine public.

La création de toitures-terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

#### **11.4 - Eléments techniques**

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

##### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

##### Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

##### Les rampes de parking

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

##### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

##### Équipements participant au développement d'énergies renouvelables

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## 11.5 - Clôtures

### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

**ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**12.1 - Modalités de réalisation**

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle. Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.  
A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

**12.2 - Normes de stationnement pour les constructions**

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation	<p>1 place par logement et 2 places pour tout logement ≥ 75m<sup>2</sup> SdP.</p> <p>Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI : 1 place minimum par logement.</p> <p>Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée</p>	<p><u>2 roues non motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'opération.</p> <p><u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 3m<sup>2</sup> par place et 1 place pour 5 logements.</p>

Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.	
Commerces et artisanat	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup></b>            1 place pour 100m<sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces            - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup></b>            - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher            - 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur            - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>	<b>2 roues non motorisés</b> surface supérieure à 500m <sup>2</sup> SdP : a minima 1,5m <sup>2</sup> pour 500m <sup>2</sup> .
Bureaux	<p>À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>+ 1 aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<b>2 roues non motorisés</b> Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>2 roues non motorisés</b> a minima 1,5m <sup>2</sup> pour 1000m <sup>2</sup> . On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

**Règle d'arrondi :**

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

**Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

### **12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

### **12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, surélévations changements de destination, réhabilitations et suppression d'emplacement**

#### **Extensions, changements de destination et surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU**

Pour les extensions, surélévations, changements de destination et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 20m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet si celle-ci excède 20m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée. Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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.

#### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

## **12.5 - Dispositions particulières**

### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Pour tout projet de construction, au moins 30% de la superficie du terrain devra être traité en espace vert de pleine terre.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

**13.2** - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

**13.3** - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.

**13.4** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.5** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**13.6** - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions à destination de CINASPIC.

## **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Non réglementé**

**ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Le recours à la géothermie est autorisé.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de récupération des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

**ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.



**ZONE UCa**

*Définition extraite du rapport de présentation : secteur de renouvellement urbain aux abords du Campus*

**ARTICLE UCa 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - Les constructions à usage d'industrie.

**1.2** - L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article UCA 2.

**1.3** - Les dépôts à l'air libre excepté ceux autorisés au paragraphe 2.2, les entrepôts, les entreprises de stockage et de cassage de voitures, et la transformation de matériaux de récupération.

**1.4** - Les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**ARTICLE UCa 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.2** - Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.3** - L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe 5.5 du dossier de PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

**2.4** - les opérations de logements d'une surface créée supérieure ou égale à 4000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

**2.5** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

### **ARTICLE UCa 3 – ACCES ET VOIRIE**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - La largeur des voies d'accès desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m. Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain.

**3.3** - Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.4** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

### **ARTICLE UCa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### 4.2.1 - Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.

#### 4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

#### 4.3 - Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### 4.4 - Entreposage des ordures ménagères

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

**ARTICLE UCa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Non règlementé**

**ARTICLE UCa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Rappel :**

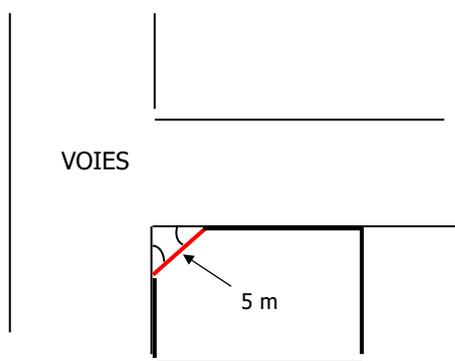
Les dispositions du présent article s’appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s’appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-41 du Code de l’Urbanisme.

**6.1** - Les constructions pourront être implantées soit à l’alignement soit en retrait des voies.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2,5 mètres minimum de l’alignement actuel ou futur de la voie.

**6.2** - Pour les constructions neuves, les terrains situés à l’angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



Lorsque l’une au moins des deux voies n’est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n’est pas carrossable, et uniquement dans le cas d’une implantation en retrait, la création d’un pan coupé n’est pas obligatoire.

**6.3** - Dans tous les cas, pour permettre d’harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l’unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l’alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

**6.4** - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

#### **6.5 - Terrains d'angle et terrains traversants :**

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

#### **6.6 - Saillies**

**6.6.1** - Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale de la saillie pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

Rappel : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

**6.6.2** - Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

**6.6.3** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

**6.7** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

**6.8** - Toutefois, les travaux de modification de façade, d'extension ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini ci-dessus peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement de 2,5 mètres.

## **ARTICLE UCa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

- 7.1** - En cas de retrait des limites, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :
- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
  - 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

### **7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions s'implantent sur limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

### **7.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles**

Les constructions devront être édifiées en retrait des limites de fond, conformément aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation dont la hauteur ne doit pas excéder 2.60 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de toiture terrasse (hors attique), ou à l'égout du toit, et dont l'emprise n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

- 7.4** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :
- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.5** - La longueur des façades édifiées le long d'une limite séparative ne pourra excéder 16 mètres.

La longueur des façades des constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est à destination CINASPIC pourra être supérieure à 15 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

**7.6** - Pour les constructions existantes, des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures de constructions existantes dépourvus d'ouverture.

**7.7** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

**7.8** - Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite est interdite.

**7.9** - Les CINASPIC peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait.

**ARTICLE UCa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

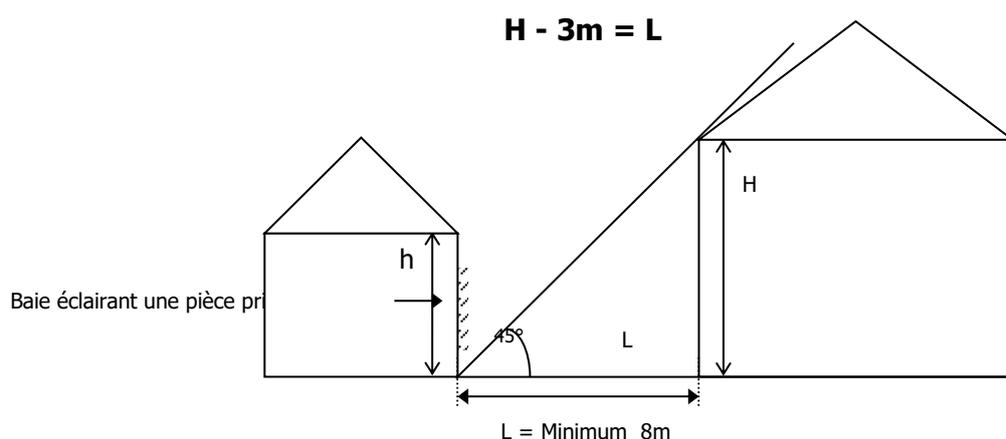
Les bâtiments peuvent être :

**8.1 - contigus.**

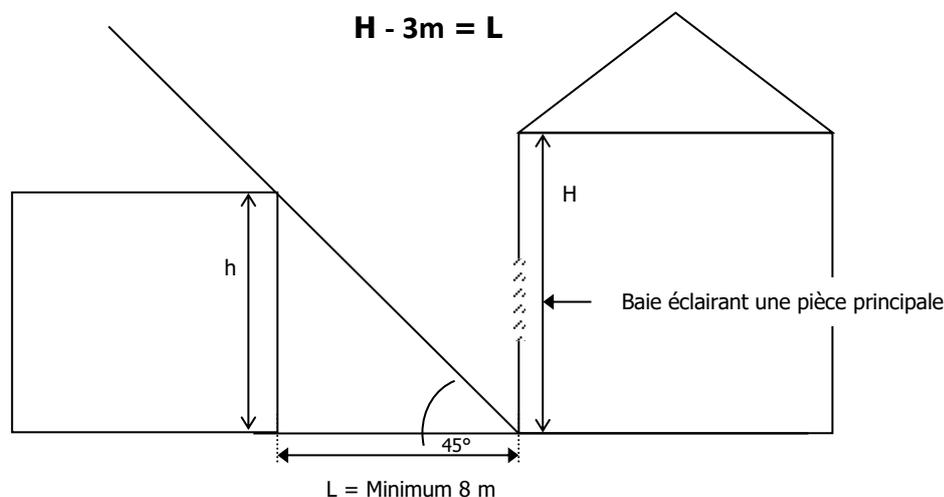
**8.2 - non contigus à condition :**

*8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :*

- la hauteur de la façade la plus haute moins 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales :

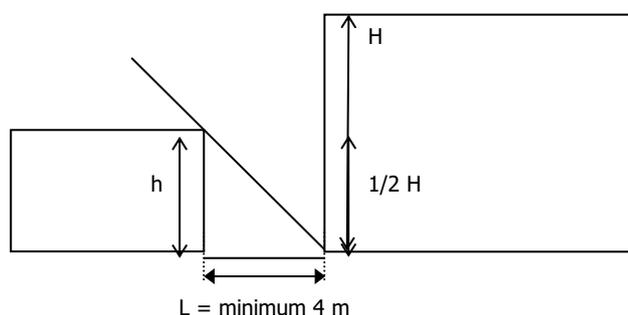


- la hauteur de la façade la plus basse moins 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et secondaires éclairant des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte ;



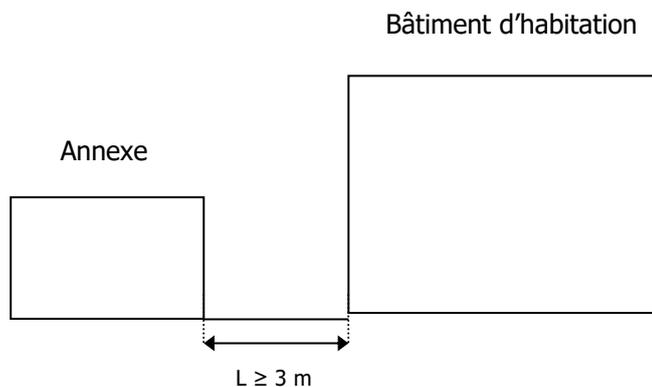
- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

**$h = L$  Ou  $1/2 H = L$**



8.2.2 - Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.2.3 - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.



Nota 1 : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

Des exceptions pourront être autorisées sur les distances de retrait pour les CINAPSIC.

### **ARTICLE UCa 9 – EMPRISE AU SOL**

**9.1-** L’emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

**9.2 -** La règle d’emprise au sol ne s’applique pas aux CINASPIC à l’exception des constructions dans les cônes de vue et des bâtiments inscrits sur la liste des bâtiments remarquables.

### **ARTICLE UCa 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

En cas d’isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

**10.1 – Règle générale :** la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 18 mètres à l’égout du toit ou, en cas de toiture terrasse, au niveau de la dalle du plancher (hors attique),
- 21 mètres au faîtage.

Dans une bande de 10 mètres délimitée sur le document graphique à compter de la limite avec la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 mètres à l’égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique).

**10.2 - Dispositions générales :**

En cas d’attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum et une hauteur de 3 mètres maximum au niveau de la dalle du plancher.

La hauteur s’apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d’ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l’entretien ou à la sécurité du bâtiment...).

**10.3 -** Les pylônes, les supports de lignes électriques ou d’antennes sont exemptés de cette règle.

### **ARTICLE UCa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l’urbanisme : Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Il sera exigé une intégration esthétique dans les linteaux des blocs abritant les volets roulants.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

### 11.2 - Façades

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Chaque façade ou élément de façade d'un bâtiment ne pourra présenter une longueur de plus de 20 mètres.

### Restauration des constructions

Dans le cadre de la restauration d'une construction (ravalement, réhabilitation...), l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (en référence à une époque, à un style...) doivent être préservées.

Doivent être employés des matériaux et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptés au caractère architectural et en harmonie avec l'environnement.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

### **11.3 - Toitures**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

#### Toitures à pan

La pente devra être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, toiture à faible pente...).

#### Toitures terrasses

Les toitures-terrasses pourront être admises sous certaines conditions et notamment si elles sont justifiées par le parti architectural et à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site et dans l'environnement proche, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Le revêtement d'étanchéité ne sera pas apparent depuis le domaine public.

La création de toitures-terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

### **11.4 - Éléments techniques**

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

### Les rampes de parking

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### Équipements participant au développement d'énergies renouvelables

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## **11.5 - Clôtures**

### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

#### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

#### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

### **ARTICLE UCa 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### 12.1 - Modalités de réalisation

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### 12.2 - Normes de stationnement pour les constructions

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation	<p>1 place par logement et 2 places pour tout logement <math>\geq 75m^2</math> SdP.</p> <p>Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI : 1 place minimum par logement.</p> <p>Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée</p>	<p><u>2 roues non motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>1,5 m^2</math> par logement, avec une superficie minimale de <math>3 m^2</math> pour l'ensemble de l'opération.</p> <p><u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>3m^2</math> par place et 1 place pour 5 logements.</p>
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.	
Commerces et artisanat	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à <math>2000 m^2</math></b></p> <p>1 place pour <math>100m^2</math> de la surface de plancher avec un minimum de deux</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b> surface supérieure à <math>500m^2</math> SdP : a minima <math>1,5m^2</math> pour <math>500m^2</math>.</p>

	<p>places par commerces - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup></b> - 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>	
Bureaux	<p>À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>+ 1 aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b> Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SdP</p>
Entrepôt	<p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisés</b> a minima 1,5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup>. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.</p>

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

**Règle d'arrondi :**

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

### **Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

## **12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

## **12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, surélévations changements de destination, réhabilitations et suppression d'emplacement**

### **Extensions, changements de destination et surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU**

Pour les extensions, surélévations, changements de destination et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 20m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet si celle-ci excède 20m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée. Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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.

### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

## **12.5 - Dispositions particulières**

### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

### **ARTICLE UCa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts, dont au moins 10% de pleine terre.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

**13.2** - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

**13.3** - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.

**13.4** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.5** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**13.6** - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux CINASPIC.

### **ARTICLE UCa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Non règlementé**

### **ARTICLE UCa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.  
Le recours à la géothermie est autorisé.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de récupération des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

**ARTICLE UCa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.



## **ZONE UE**

**Définition extraite du rapport de présentation : secteurs destinés principalement aux habitations isolées ou groupées (type pavillonnaire)**

En cas de détachement de parcelles, le projet est apprécié pour chaque lot issu de la division au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique donc pas dans cette zone.

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - l'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article UE2.

**1.2** - les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sauf celles visées à l'article 2.1.

**1.3** - les dépôts à l'air libre, les entrepôts, les entreprises d'entreposage et de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**1.4** - les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**1.5** - les dépôts d'hydrocarbures classés autres que les stations de distribution d'essence aux particuliers, les stades autres que d'entraînement et les lieux de spectacles en plein air, les équipements publics, dans les parties de la zone où figurent des couloirs affectés à des lignes électriques (voir plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier).

**1.6** - le long du linéaire identifié au document graphique (5.1) sur l'avenue Général de Gaulle, les constructions à destination de commerces, d'artisanat ou de service.

**1.7** - le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux situés au rez-de-chaussée le long des voies définies comme « axe commercial » sur le document graphique (plan 5.2).

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

**2.2** - Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement,) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.

**2.3** - L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe 5.5 du dossier de PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

**2.4** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

**2.5** - Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à :

- 3,5 mètres si elles desservent jusqu'à 2 logements,
- 8 mètres si elles desservent 3 logements et plus.

Toutefois, la largeur peut être réduite à 5 mètres lorsque la voie d'accès est en sens unique.

Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain. Cette disposition ne s'applique pas au secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage.

**3.3** – Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, la largeur des voies d'accès

desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à : 3.50 m.

**3.4** - Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.5** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les équipements des transports publics.

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### *4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales*

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies

séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.

- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **4.4 - Entreposage des ordures ménagères**

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Une tolérance est accordée pour l'implantation dans la marge de recul de 6 mètres de dispositifs de stockage d'ordures ménagères. Le dispositif devra obligatoirement être traité de manière paysagère.

### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Non règlementé**

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-41 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - Les constructions devront être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une exception est autorisée pour les aménagements concernant le stockage avant ramassage des ordures ménagères dans les conditions édictées à l'article 4.4.

**6.2 - Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage :**

**Pour les voies ≤ 4 mètres :**

Les constructions devront être implantées à 4 m au minimum de l'axe de la voie actuelle ou future. Une exception est autorisée pour les aménagements concernant le stockage avant ramassage des ordures ménagères dans les conditions édictées à l'article 4.4.

**Pour les voies > à 4 mètres :**

Les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

**6.3 - Il est fait exception aux dispositions des articles 6.1 et 6.2 dans le cas :**

- d'implantation de garages individuels au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage.
- des constructions de garages individuels qui sont autorisées dans la marge de recul, en cas de mur de soutènement ou si la pente du terrain naturel est supérieure à 20%.
- des escaliers, des oriels, des fermetures d'entrées (sas) qui pourront être implantés à 3 mètres.
- des saillies sur marges de recul telles que balcons, auvents, avancées de toiture, à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres.
- Des travaux de modification de façade, d'extension ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, qui peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ce reculement de 6 mètres.
- les constructions et installations à usage public ou intérêt collectif pour les équipements des transports publics devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul entre 0 et 4 m de l'alignement actuel ou future de la voie

Il est fait exception aux dispositions du 6.1 et 6.2 pour les CINASPIC.

#### 6.4 - Saillies

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

**Rappel** : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

**6.5** - Chaque façade ne pourra présenter une longueur sur rue de plus de 15 mètres.

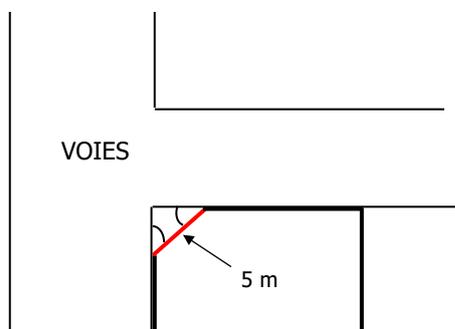
Les façades ou éléments de façade des constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est à destination CINASPIC pourront être supérieures à 15 mètres (en façade sur rue), sans pouvoir excéder 65 mètres.

**6.6** - Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions des articles 6.1 et 6.2, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

**6.7** - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

**6.8** - Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, et uniquement dans le cas d'une implantation en retrait, la création d'un pan coupé n'est pas obligatoire.

## 6.9 - Terrains d'angle et terrains traversants

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

**6.10** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable de la façade du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

**6.11** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

**7.1** - En cas de retrait des limites, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :  
- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales  
- 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

Pour les CINASPIC, la distance pourra être de 6 mètres minimum.

### **7.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

7.2.1 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives conformément aux dispositions du 7.1.

Les CINAPSIC peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait, au-delà de la bande des 25 mètres lorsque l'implantation projetée est mitoyenne à une construction à destination CINASPIC sur la parcelle voisine.

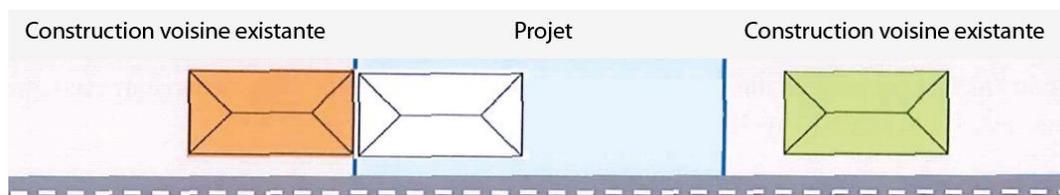
*7.2.2 - Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement dont la largeur de façade sur rue est  $\leq 15$  mètres*

Les constructions sont autorisées sur une limite séparative joignant l'alignement, ou en

retrait, uniquement dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l’alignement.

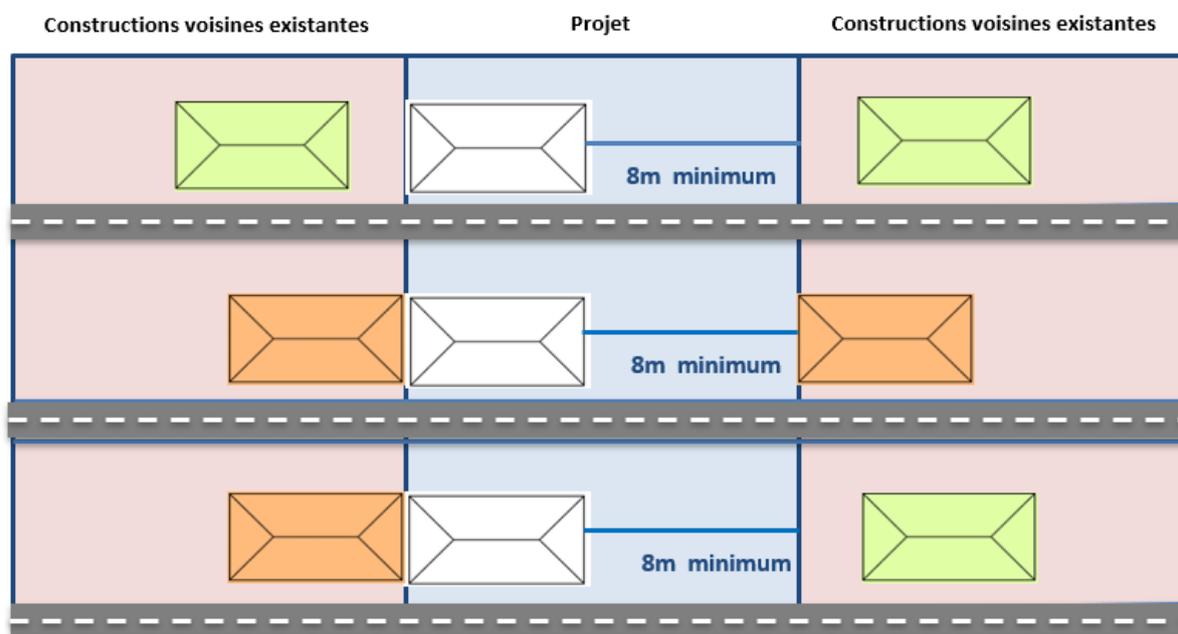
En cas d’implantation sur une limite séparative :

Si l’une des constructions voisines est déjà implantée en limite, dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l’alignement, la nouvelle construction devra privilégier une implantation accolée à la construction voisine existante.



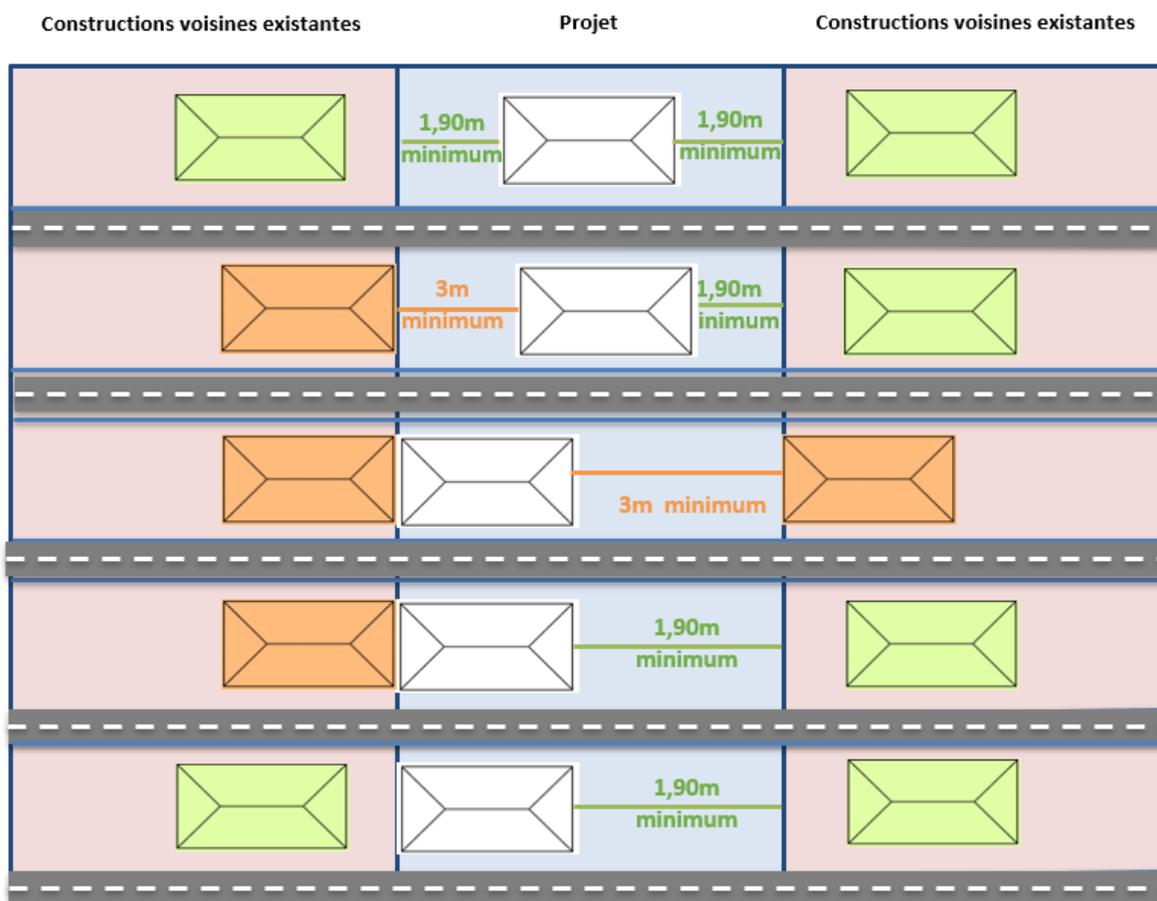
En cas d’implantation en retrait :

Lorsque la façade comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales, le retrait par rapport à la limite séparative devra être égal à 8 mètres au minimum.



Lorsque la façade comporte des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comporte pas de baies, le retrait par rapport à la limite séparative devra être égal à :

- 1,90 mètre au minimum dans le cas où la construction voisine, située en vis en vis de la limite séparative, est implantée en retrait de celle-ci.
- 3 mètres au minimum dans le cas où la construction voisine, située en vis en vis de la limite séparative, est implantée en limite.



### 7.3 – Pour le secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage uniquement :

Les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives joignant l’alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

### 7.4 - Terrains d’angle et terrains traversants

En cas de terrain existant à la date d’approbation du présent règlement situé à l’angle de deux voies, l’implantation sur une limite séparative est autorisée. Dans ce cas, il n’est pas fait application de la notion de largeur du terrain sur rue.

### 7.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

7.5.1 - Dans une bande de 25m à compter de l’alignement :

- Les constructions devront être implantées sur les limites de fond ou en retrait.

7.5.2 - Au-delà de la bande de 25m :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond.

7.5.3- En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

## 7.6 - Cas particulier

Toutefois, une implantation en limite séparative ou en limite de fond de parcelle pourra être autorisée pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation.

**7.7** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.8** - La longueur des façades édifiées le long et en retrait d'une limite séparative ne pourra excéder 16 mètres. Un nouvel élément de façade d'une longueur maximale de 16 mètres pourra être autorisé en cas de retrait par rapport à la construction de 2 mètres minimum.

La longueur des façades des constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est à destination CINASPIC pourra être supérieure à 15 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

**7.9** - Pour les constructions existantes, des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures de constructions existantes dépourvus d'ouverture. Dans ce cas, la distance à la limite séparative doit être au minimum de 1,90m.

**7.10** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire sauf pour les constructions avec une/des façade(s) de qualité (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces constructions, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

**7.11** - Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

**7.12** - Les CINASPIC peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait. Les CINASPIC peuvent s'implanter sur les limites de fond (dans le respect des autres règles du PLU).

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les bâtiments peuvent être :

**8.1** - contigus.

**8.2 - non contigus** à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

- 8 mètres au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
- 4 mètres au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

Des exceptions pourront être autorisées sur les distances de retrait pour les CINAPSIC.

Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 2 mètres.

Nota 1 : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

**9.1** -L'emprise au sol sera calculée par tranche :

Première tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Deuxième tranche de 300 à 600 m<sup>2</sup> de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

Au-delà, l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

**9.2** – Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage :

Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Pour les terrains supérieurs à 500m<sup>2</sup> : L'emprise au sol sera calculée par tranche :

- Première tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.
- Deuxième tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Au-delà, l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

**9.3** - Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

**9.4** – Dans tous les cas, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**9.5** – Le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra pas excéder 16 mètres. Toutefois, un nouvel élément de façade pourra être autorisé conformément aux dispositions de l'article 7.8.

**9.6** – Dans le secteur de dispositions spécifiques n°3, le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra pas excéder 15 mètres.

**9.7** - Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC, à l'exception des constructions dans les cônes de vue et des bâtiments inscrits sur la liste des bâtiments remarquables.

### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

**10.1** - La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher ;
- 10 mètres au faîtage

Toutefois, la hauteur maximum des constructions pourra être de 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, sous condition que :

- les constructions soient implantées en retrait de toutes les limites séparatives.
- et que la distance entre les limites séparatives et le nu des façades soit au moins égale à  $L \text{ (distance)} = H \text{ (hauteur à l'égout)}$

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment,...).

Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf CINASPIC).

**10.2 Pour le secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage uniquement :**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher ;
- 11 mètres au faîtage

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment...).

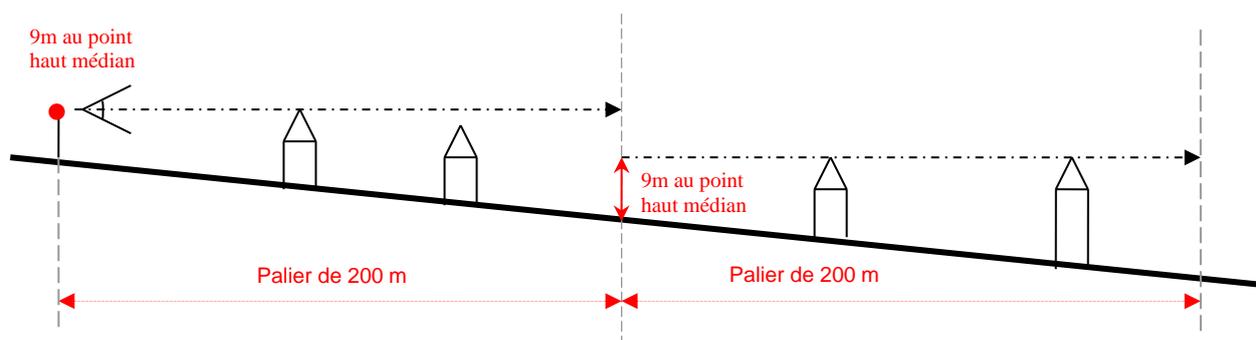
**10.3** - La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif reconnu d'utilité publique ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**10.4** - Les pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle.

**10.5** - Sous le couloir affecté aux lignes électriques figuré au plan des servitudes d'utilité publique entre le poste de la Raie Tortue et le pylône 4 de la ligne, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

**10.6** - Les bâtiments localisés dans un cône de vue, repéré en vert sur le document graphique n° 5.4, ne doivent pas excéder la hauteur de 9 mètres. Cette règle s'applique par tranche de 200 m au point médian de chaque palier.

Coupe dans un cône de vue



**10.7** - Dans le cas d'une construction à usage d'habitation dont la hauteur ne respecte pas les articles précédents et d'une implantation non réglementaire, une modification de la toiture peut être autorisée à condition que la hauteur au faîtage reste inchangée

**10.8** - Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus bas et le point haut de chaque façade de la construction.

**10.9** - Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la hauteur à l'égout de l'extension pourra s'inscrire dans la continuité de la construction existante sans toutefois dépasser 7 mètres.

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements,...).

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques et les extensions, doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci sont de qualité.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Il sera exigé une intégration esthétique dans les linteaux des blocs abritant les volets roulants.

Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

### **11.2 - Façades**

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

### **Restauration des constructions**

Dans le cadre de la restauration d'une construction (ravalement, réhabilitation...), l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (en référence à une époque, à un style...) doivent être préservées.

Doivent être employés des matériaux et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptés au caractère architectural et en harmonie avec l'environnement.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

### **11.3 - Toitures**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les toitures devront avoir une pente minimale de 20° sauf en cas de toiture de type Mansart, qui sont autorisées. En cas d'impossibilité technique, les toitures des constructions annexes pourront avoir une pente minimale de 5°.

Les toitures à la Mansart sont autorisées sous condition de couvrir l'ensemble des façades de la construction.

Les toitures-terrasses, y compris dans le cas d'une extension, sont interdites.

Lors de la réfection de toitures de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne sera pas imposé de pente minimale sous réserve d'utiliser des matériaux de qualité (de type zinc).

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, bac acier, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

### **11.4 - Eléments techniques**

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

#### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,

etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

#### Les rampes de parking

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### Équipements participant au développement d'énergies renouvelables

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 70% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation

### **11.5 - Clôtures**

#### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

#### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

#### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

### **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### 12.1 - Modalités de réalisation

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Pour les constructions comportant plus de 3 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage, pour les constructions comportant plus de 3 logements, 50% des places de stationnement devra être réalisée soit en sous-sol soit au sein d'une construction attenante à la construction principale.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### 12.2 - Normes de stationnement pour les constructions

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation	1 place par logement 2 places pour tout logement $\geq 75 \text{ m}^2$ SdP. 3 places pour tout logement $\geq 150 \text{ m}^2$ SdP.  Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI : 1 place minimum par logement. Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée <u>Pour le secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage uniquement :</u> 1 place par logement 2 places pour tout logement $\geq 150 \text{ m}^2$ SdP.	<u>2 roues non motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de $1,5 \text{ m}^2$ par logement, avec une superficie minimale de $3 \text{ m}^2$ pour l'ensemble de l'opération. <u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de $3 \text{ m}^2$ par place et 1 place pour 5 logements.

Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.	
Commerces et artisanat	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup></b>            1 place pour 100m<sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces            - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup></b>            - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher            - 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur            - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>	<b>2 roues non motorisés</b> surface supérieure à 500m <sup>2</sup> SdP : a minima 1,5m <sup>2</sup> pour 500m <sup>2</sup> .
Bureaux	<p>À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<b>2 roues non motorisés</b> Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>2 roues non motorisées</b> a minima 1,5m <sup>2</sup> pour 1000m <sup>2</sup> . On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

**Règle d'arrondi :**

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

**Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

**12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et des stations de tramway, les normes

de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

#### **12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, surélévations changements de destination, réhabilitations et suppression d'emplacement**

##### **Extensions, changements de destination et surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU**

Pour les extensions, surélévations, changements de destination et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 20m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de planchée créée à l'occasion de la réalisation du projet si celle-ci excède 20m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée. Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

##### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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.

##### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être obligatoirement rétablie sur le terrain, en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante et le nouveau terrain à bâtir doivent impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement exigé par le présent règlement. Si de nouveaux logements sont créés sur le terrain bâti, les normes de stationnement s'appliquent en plus.

## 12.5 - Dispositions particulières

### Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

## ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1** - Pour tout projet de construction la superficie du terrain non bâtie devra être traitée dans une composition paysagère à dominante fortement végétale (allée dallée ou gravillonnée, pas japonais ...).

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction, au moins 45% de la surface du terrain devra être traité en espace vert de pleine terre, c'est-à-dire libre de toute construction, y compris dans le sous-sol, aires de stationnement, cheminements, etc. (cf. définitions).

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

**13.2** – Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, pour tout projet de construction, au moins 40% de la surface du terrain devra être traité en espace vert de pleine terre.

**13.3** - Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 200 m<sup>2</sup>, des exceptions pourront être autorisées; lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'emprise au sol est de 80 m<sup>2</sup>, une tolérance sera appliquée dans la proportion des espaces libres.

**13.4** - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

**13.5** - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres. Pour les changements de destination des constructions existantes, les espaces libres devront notamment être traités en espaces verts à l'exception des accès et besoins éventuels de stationnement induits par le projet.

**13.6** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.7** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales

(graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**13.8** - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé**

#### **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Le recours à la géothermie est autorisé.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

#### **ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.



**ZONE UF**

*Définition extraite du rapport de présentation : zone d'activités à vocation d'industries, d'entrepôts et d'activités tertiaires*

**ARTICLE UF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de fonction et de gardiennage, ou de ceux nécessaires au fonctionnement d'un centre administratif et social, ou de services communs.

**1.2** - l'implantation des installations classées soumises à autorisation préalable, sauf celles prévues à l'article 2.1.

**1.3** - les dépôts à l'air libre, les dépôts de ferraille, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que la transformation de matériaux de récupération, les entreprises de stockage et de cassage de voitures sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**1.4** - les dépôts d'hydrocarbures classés autres que les stations de distribution d'essence aux particuliers, les stades autres que d'entraînement et les lieux de spectacles en plein air, les équipements publics, dans les parties de la zone où figurent des couloirs affectés à des lignes électriques (voir plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier).

**1.5** - le long du linéaire identifié au document graphique (5.1) sur l'avenue Général de Gaulle, les constructions à destination de commerces, d'artisanat ou de service.

**1.6** - l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

**ARTICLE UF 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, ou les installations nécessaires au réseau de transport public ferroviaire, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que soient mises en œuvre

toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.

**2.2** - L'extension ou la modification des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.

**2.3** - Dans les parties de la zone où figurent des couloirs affectés aux lignes électriques, les projets de construction font l'objet d'un avis de la part d'EDF.

**2.4** - L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe 5.5 du dossier de PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

**2.5** - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Le changement de destination vers l'habitation n'est autorisé que pour les logements nécessaires au gardiennage et services communs.

**2.6** - les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être en lien avec les destinations de constructions présentes sur la zone.

**2.7** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

**2.8** - Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

### **ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre

l'incendie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

**3.3** - Les accès aux établissements doivent être étudiés de manière :

- à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre et de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée.
- à avoir des trottoirs pour les piétons.

En outre, les chaussées doivent permettre le croisement de camions avec remorque.

**3.4** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

## **ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 et les instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France sont appliquées.

#### *4.2.1 - Eaux usées*

- Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.
- Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction et des circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs seront aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures

**Nota :** Tout raccordement aux réseaux de la zone doit être exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation, pris à la suite d'une demande spéciale en mairie, présentée par les propriétaires des immeubles concernés.

- En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### 4.3 - Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la

technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### 4.4 - Entreposage des ordures ménagères

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

### ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

### ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

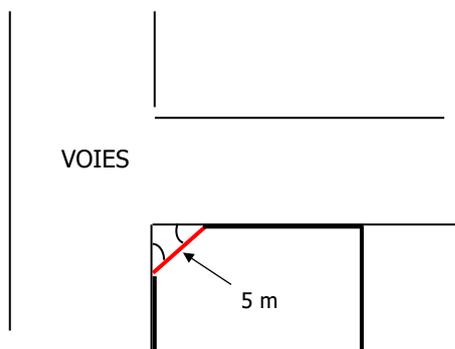
#### Rappel :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

**6.2** - Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, et uniquement dans le cas d'une implantation en retrait, la création d'un pan coupé n'est pas obligatoire.

### **6.3 - Terrains d'angle et terrains traversants :**

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

**6.4** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

**6.5** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

**6.6** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

## **ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

### **7.1 - Par rapport aux limites séparatives et aux limites de fond**

- les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :

- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
- 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

**7.2** - Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, l'implantation en retrait est obligatoire.

Le retrait devra être égal par rapport à la limite séparative à :

- 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
- 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies

### 7.3 - Terrains d'angle et terrains traversants

En cas de terrain d'angle, la largeur du terrain est mesurée au droit de chacune des rues. Les implantations sur limites séparatives sont fixées pour chacune des rues en fonction de l'article 7.1 et 7.2.

En cas de terrain traversant donnant sur deux rues, la règle sera comptée sur chaque alignement.

**7.4** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.5** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

**7.6** - Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

## ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

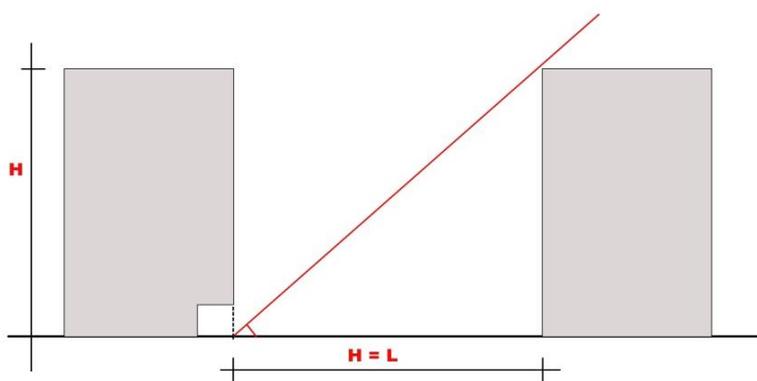
Les bâtiments peuvent être :

**8.1 - contigus.**

**8.2 - non contigus à condition :**

*8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :*

- à  $H = L$
- Zone UF**  
**Mode de calcul du prospect**



- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies
- principales et secondaires éclairant des pièces principales.

8.2.2 - que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

**Nota 1 : La distance se calcule à partir du nu de la façade.**

### **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

**10.1** - La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage ou 16 mètres au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique).

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment...).

**10.2** - Sous le couloir affecté aux lignes électriques figuré au plan des servitudes d'utilité publique entre le poste de la Raie Tortue et le pylône 4 de la ligne, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8m.

**10.3** - Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, c'est à dire R+2+combles, dans une bande de 15 m par rapport à cette limite.

**10.4** - La règle de hauteur ne s'applique pas aux CINASPIC, à l'exception des constructions dans les cônes de vue.

### **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 - Matériaux et couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

### 11.2 - Façades

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

### 11.3 - Clôtures

#### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

#### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

#### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Dans le cas de rue en pente, la hauteur d'1.20 mètre est prise au milieu de chaque élément de clôture à redents.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

## **ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.1 - Modalités de réalisation**

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### **12.2 - Normes de stationnement pour les constructions**

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation (logements de fonction)	1 place par logement et 2 places pour tout logement $\geq 75\text{m}^2$ SdP.	<u>2 roues non motorisées</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de $1,5\text{ m}^2$ par logement, avec une superficie minimale de $3\text{ m}^2$ pour l'ensemble de l'opération. <u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie

		de 3m <sup>2</sup> par place et 1 place pour 5 logements.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.	
Commerces et artisanat	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup></b>            1 place pour 100m<sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces            - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup></b>            - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher            - 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur            - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>	<b>2 roues non motorisées</b> surface supérieure à 500m <sup>2</sup> SdP : a minima 1,5m <sup>2</sup> pour 500m <sup>2</sup> .
Bureaux	<p>À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>+ 1 aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<b>2 roues non motorisées</b> Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>2 roues non motorisées</b> a minima 1,5m <sup>2</sup> pour 1000m <sup>2</sup> . On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

**Règle d'arrondi :**

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

**Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

### **12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

### **12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour changements de destination et suppression d'emplacement**

#### **Changement de destination**

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

### **12.5 - Dispositions particulières**

#### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

## **ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - 15% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.

**13.2** - La marge de reculement des bâtiments définie à l'article UF 7 sera soit bordée par un écran végétal, soit traitée de manière végétale.

**13.3** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.4** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...)

**13.5** - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### **ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Non réglementé**

#### **ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de récupération des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

#### **ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS électroniques**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.



**ZONE UFz**

*Définition extraite du rapport de présentation : zone d'activités et parc d'affaires du Plessis  
– Clamart*

**ARTICLE UFz 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - l'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'article UFz2.

**1.2** - les constructions à usage d'habitation sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article UFz2.

**1.3** - les dépôts à l'air libre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets et de combustibles (sauf les stations de distribution d'essence aux particuliers), les entreprises de stockage et de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.

**1.4** - l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

**1.5** - l'implantation ou l'extension de toute activité polluante ou bruyante autres que celles prévues au paragraphe 2.1 de l'article UFz2 et qui serait de nature à porter atteinte à l'environnement.

**ARTICLE UFz 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les activités artisanales et industrielles à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

**2.2** - les établissements classés soumis à autorisation, si les mesures prises en matière de protection civile et d'hygiène sont compatibles avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances, et à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, d'explosion et les nuisances qui excéderaient celles découlant du type d'établissement admis dans la zone.

**2.3** - l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si ceux-ci n'apportent aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Le projet doit assurer une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

**2.4** - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Le changement de destination vers l'habitation n'est autorisé que pour les logements nécessaires au gardiennage et services communs.

**2.5** - les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être en lien avec les destinations de constructions présentes sur la zone.

**2.6** - dans les parties de la zone où figurent des couloirs affectés aux lignes électriques, les projets de construction seront autorisés sur avis de la part d'EDF.

**2.7** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

### **ARTICLE UFz 3 – ACCES ET VOIRIE**

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

**3.3** - Les accès aux établissements doivent être étudiés de manière :

- à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre et de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée.
- à avoir des trottoirs pour les piétons.

En outre, les chaussées doivent permettre le croisement de camions avec remorque.

**3.4** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

## **ARTICLE UFz 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2 - Assainissement**

- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur, les aménagements réalisés sur un terrain devront être raccordés en fonction de la nature des rejets conformément aux prescriptions énoncées ci-dessous. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs seront aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures.

#### *4.2.1 - Eaux usées*

- Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits, excepté pour les dispositifs d'assainissement individuels spécifiques dès lors qu'ils auraient reçu l'accord de la DRIRE ou s'ils ont fait l'objet d'une convention spécifique de raccordement approuvé par la commune.

- Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction et des circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur, tout aménagement réalisé sur un terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

#### 4.3 - Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### 4.4 - Entreposage des ordures ménagères

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

## ARTICLE UFz 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

## ARTICLE UFz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### Rappel :

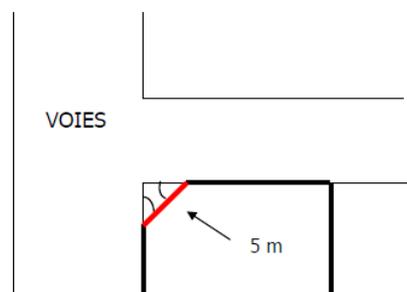
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-41 du Code de l'Urbanisme.

### 6.1 - Règle générale

6.1.1 - Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'alignement actuel ou futur.

- Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, et uniquement dans le cas d'une implantation en retrait, la création d'un pan coupé n'est pas obligatoire.

6.1.2 - Les constructions suivantes pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 10 m minimum de l'alignement actuel ou futur :

- postes de garde et de contrôle,
- dégagements et aménagements nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules,
- logements de gardiens,

- postes de transformation,
- postes de distribution et de carburant,
- extensions d'un bâtiment existant.

## 6.2 - Exception

Les constructions doivent être implantées à 14 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur le long de l'avenue Galilée.

**6.2.1** - La distance d'un bâtiment par rapport à l'axe médian de la voie doit être au moins égale à la hauteur de chaque élément de façade de ce bâtiment.

## 6.3 - Terrains d'angle et terrains traversants :

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

**6.4** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

**6.5** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

**6.6** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

## **ARTICLE UFz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions sont autorisées :

*7.1.1* - sur la ou les limites séparatives, si la façade – le long de chaque limite - ne comporte pas de vues.

*7.1.2* - en retrait de la limite séparative :

Lorsque la façade de la construction comporte des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

## **7.2 - Terrains d'angle et terrains traversants**

En cas de terrain d'angle, la largeur du terrain est mesurée au droit de chacune des rues. Les implantations sur limites séparatives sont fixées pour chacune des rues en fonction de l'article 7.1.

En cas de terrain traversant donnant sur deux rues, la règle sera comptée sur chaque alignement.

**7.3** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

## **ARTICLE UFz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments peuvent être :

### **8.1 - contigus.**

**8.2 - non contigus**, à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

Nota : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

## **ARTICLE UFz 9 – EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UFz 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

En bordure des voies de circulation et sous respect des servitudes énoncées ci-dessous, la hauteur d'une construction - quelle qu'elle soit - ne pourra excéder la distance qui sépare

cette construction de l'axe médian de la voie la plus proche.

**Rappel :** La hauteur maximum des constructions est limitée par les servitudes d'altitude applicables sur la zone, notamment celles de l'aérodrome de Villacoublay, ainsi que les lignes à haute tension et les servitudes de dégagement du faisceau hertzien.

## **ARTICLE UFz 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

### **11.2 - Façades**

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

#### **Couvertures**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, amiante, ciment, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris, sont interdites.

### 11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Le mur et la grille devront être d'un type uniforme sur toute la zone avec un mur bahut de 40 cm et une grille entre 1m<sup>2</sup>0 et 1m50.

- Toutefois, lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.
- Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile et conçues en fonction de celles déjà existantes dans la voie. Elles doivent respecter l'homogénéité de la zone.
- Une haie végétale est recommandée pour participer à la qualité du paysage et à la nécessité de créer un écran visuel.
- Le soubassement sera aménagé afin de permettre la circulation de la biodiversité
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

**11.4** - Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur et le soubassement devra permettre la circulation de la biodiversité.

**11.5** - A l'exception des bâtiments d'entrepôts autorisés à l'article UFz 2, l'utilisation de bardage autre que du « bardage plan » est interdite.

## **ARTICLE UFz 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.1 - Modalités de réalisation**

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

La rampe d'accès devra prendre un palier droit de 5 mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### 12.2 - Normes de stationnement pour les constructions

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation (logements de fonction)	1 place par logement et 2 places pour tout logement $\geq 75\text{m}^2$ SdP.	<p><u>2 roues non motorisées</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>1,5\text{ m}^2</math> par logement, avec une superficie minimale de <math>3\text{ m}^2</math> pour l'ensemble de l'opération.</p> <p><u>2 roues motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de <math>3\text{m}^2</math> par place et 1 place pour 5 logements.</p>
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.	

<p>Commerces et artisanat</p>	<p><b>Surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup></b>          1 place pour 100m<sup>2</sup> de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces          - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p><b>Surface de plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup></b>          - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher          - 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur          - 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>	<p><b>2 roues non motorisées</b>          surface supérieure à 500m<sup>2</sup> SdP : a minima 1,5m<sup>2</sup> pour 500m<sup>2</sup>.</p>
<p>Bureaux</p>	<p>À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>+ 1 aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisées</b>          Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant <b>1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SdP</b></p>
<p>Entrepôt</p>	<p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>2 roues non motorisées</b>          a minima 1,5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup>.          On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.</p>

CINASPIC : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

**Règle d'arrondi :**

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

**Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

### **12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway**

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

### **12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour changements de destination et suppression d'emplacement**

#### **Changement de destination**

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

### **12.5 - Dispositions particulières**

#### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

## **ARTICLE UFz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - 15% au moins de la surface totale du terrain devront être traités en espace vert de pleine terre ou devront comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale sauf au-dessus des parkings en sous-sol où l'épaisseur de terre peut être limitée à 0.50 m.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.

**13.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.

**13.3** - La marge de reculement des bâtiments sera soit bordée par un écran végétal, soit traitée de manière végétale sur une largeur de 4 mètres, sauf en limite des espaces verts protégés.

**13.4** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.5** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...)

#### **ARTICLE UFz 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Non réglementé**

#### **ARTICLE UFZ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Le recours à la géothermie est autorisé.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).

Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de récupération des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

#### **ARTICLE UFZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

## **ZONE UG**

*Définition extraite du rapport de présentation : cimetières de Clamart*

A l'intérieur de la zone, il existe une bande inconstructible de 50 mètres calculée par rapport à la limite de la zone N.

### **ARTICLE UG 1 – OCCUPATION ET OCCUPATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles prévues à l'article 2.

### **ARTICLE UG 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - le cimetière

**2.2** - les installations funéraires (funérarium...)

**2.3** - les constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du cimetière et à l'accueil du public.

**2.4** - les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**2.5** - les stockages temporaires de matériaux et matériels nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

### **ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

## **ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies d'au moins 2.50 m.

### **6.2 - Terrains d'angle et terrains traversants :**

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

**6.3** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

**6.4** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

### **6.5 - Saillies**

**6.5.1** - Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale au-dessus du sol de la saillie pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

Rappel : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

**6.5.2** - Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition

qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

### **ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de ces limites d'au moins 2.50 m.

#### **7.2 - Terrains d'angle et terrains traversants**

En cas de terrain d'angle, la largeur du terrain est mesurée au droit de chacune des rues. Les implantations sur limites séparatives sont fixées pour chacune des rues en fonction de l'article 7.1 et 7.2.

En cas de terrain traversant donnant sur deux rues, la règle sera comptée sur chaque alignement.

**7.3** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.4** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

**7.5** - Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

### **ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

### **ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

### **ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

**13.2** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.3** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UG 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les toitures-terrasses doivent obligatoirement être végétalisées afin de ralentir les rejets des eaux pluviales vers les réseaux.

**ARTICLE UG 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



**ZONE UH**

*Définition extraite du rapport de présentation : établissements hospitaliers (Percy et Bécclère)*

**ARTICLE UH 1 – OCCUPATION ET OCCUPATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1** - les constructions à destination d'industrie

**1.2** - les commerces autres que ceux admis sous conditions à l'article 2

**1.3** - les entrepôts, excepté les stockages temporaires de matériaux et matériels nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**ARTICLE UH 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les constructions à destination d'habitation destinées aux personnels des établissements hospitaliers, les constructions à destination de logement locatif social, et les constructions des établissements et constructions admis sous conditions aux articles 2.3 et 2.4.

**2.2** - les constructions existantes peuvent être réaménagées, étendues ou réhabilitées à condition qu'elles respectent le caractère architectural de qualité de la zone.

**2.3** - les établissements dont la fonction première n'est pas hospitalière mais liée aux besoins de l'hôpital (ex : maison de repos, laboratoires, activités de recherche, accueil des familles...).

**2.4** - les commerces, à condition que leur surface ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'ils correspondent à des services rendus aux patients de ces établissements (ex : kiosque à journaux...), et que la construction s'intègre au caractère architectural de la zone.

**2.5** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

**2.6** - Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

### **ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

### **ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

##### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.

#### 4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrière, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

#### 4.3 - Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### 4.4 - Entreposage des ordures ménagères

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

### **ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur, soit en retrait des voies d'au moins 2.50 m.

### **6.2 - Terrains d'angle et terrains traversants :**

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

**6.3** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

### **6.4 - Saillies**

**6.4.1** - Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale au-dessus du sol de la saillie pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

**Rappel :** pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

**6.4.2** - Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

**6.5** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

### **ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de ces limites d'au moins 2.50 m.

**7.2** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

#### **7.3 - Terrains d'angle et terrains traversants**

En cas de terrain d'angle, la largeur du terrain est mesurée au droit de chacune des rues.

En cas de terrain traversant donnant sur deux rues, la règle sera comptée sur chaque alignement.

**7.4** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

**7.5** - Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

### **ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

**10.1** - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 22 m au faîtage ou 18 mètres au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) pour les établissements hospitaliers.

**10.2** - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) pour les bâtiments autres que ceux autorisés à l'article 10.1.

**Nota** : La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment...).

## **ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

### **11.2 - Façades**

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

### **11.3 - Toitures**

Les toitures-terrasses non accessibles doivent obligatoirement être végétalisées afin de ralentir les rejets des eaux pluviales vers les réseaux.

#### Couvertures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

### **11.4 - Eléments techniques**

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

#### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

### Equipements participant au développement d'énergies renouvelables

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### **11.5 - Clôtures**

#### Aspect

Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

En limites des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.

Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

### Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

### Cas particuliers

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

## **ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.1 - Modalités de réalisation**

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

- La rampe d'accès devra présenter un palier droit de 5 mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Les stationnements extérieurs dans les jardins seront accompagnés de plantation d'arbres destinés à protéger les véhicules du soleil et à les masquer des vues.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### **12.2 - Normes de stationnement pour les constructions**

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

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES
Logements	1 place par logement
Commerces	2 places par commerce
Autres établissements	les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

#### **Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues**

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 1.50 m<sup>2</sup> par logement pour les vélos et les poussettes ainsi que 3m<sup>2</sup> par place et 1 place pour 5 logements pour les deux-roues motorisés.

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.  
L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

### **12.3 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, changements de destination, réhabilitations et suppression d'emplacements existants**

#### **Extensions et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU**

Pour les extensions, surélévations et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 20m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet si celle-ci excède 20m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

#### **Changement de destination**

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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.

#### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

### **12.4 - Dispositions particulières**

#### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant,

pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

### **ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés de stationnement doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

**13.2** - Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**13.3** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.4** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

**13.5** - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.



**ZONE UL**

*Définition extraite du rapport de présentation : stade Hunebelle et stade de la Plaine, piscine et gymnase*

A l'intérieur de la zone, il existe une bande inconstructible de 50 mètres calculée par rapport à la limite de la zone N.

ULh : stade Hunebelle

**ARTICLE UL 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes constructions ou installations autres que celles désignées en article 2.

**ARTICLE UL 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

*En zone UL*

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

- les installations ou équipements publics à caractère sportif et scolaire
- les constructions permettant l'exploitation d'un service public

*En zone ULh*

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

- les installations ou équipements publics à caractère sportif, scolaire ou de loisirs
- Les constructions, ouvrages ou installations à destination de commerce
- 
- Les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général
- les constructions permettant l'exploitation d'un service public
- Les CINASPIC

A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

**3.2** - Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.3** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

### **ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.

##### *4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales*

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrière, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...

- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **4.4 - Entreposage des ordures ménagères**

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

### **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur, soit en recul des voies d'au moins 2.50 m.

## 6.2 - Terrains d'angle et terrains traversants :

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

**6.3** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

## 6.4 - Saillies

**6.4.1** - Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale de la saillie au-dessus du niveau du sol pourra être réduite de 4,30 m à 3,50 m.

Rappel : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

**6.4.2** - Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

**6.5** - L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de ces limites d'au moins 2.50 m.

## **7.2 - Terrains d'angle et terrains traversants**

En cas de terrain d'angle, la largeur du terrain est mesurée au droit de chacune des rues. Les implantations sur limites séparatives sont fixées pour chacune des rues en fonction de l'article 7.1.1 et 7.1.2.

En cas de terrain traversant donnant sur deux rues, la règle sera comptée sur chaque alignement.

**7.3** - Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**7.4** - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.

**7.5** - Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

#### **ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En UL uniquement : la hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 8 mètres au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique).

Nota : La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment).

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

En ULh uniquement : la hauteur maximale des nouvelles constructions ne dépassera pas la hauteur maximale des constructions existantes.

## **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.1 - Normes de stationnement pour les constructions**

Les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

#### **Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues**

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

### **12.2 - Dispositions applicables aux demandes de permis de construire déposées à partir du 1er juillet 2012 :**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

### **12.3 - Normes de stationnement des automobiles pour les changements de destination et suppression d'emplacements existants**

#### **Changement de destination**

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle.

### **12.4 - Dispositions particulières**

#### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées dans une proportion de 25%.

**13.3** - Lorsque les surfaces libres dépassent 500 m<sup>2</sup>, il est exigé la plantation d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**13.4** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

**13.5** - Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

En ULh uniquement : il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UL 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ZONE UM**

*Définition extraite du rapport de présentation : domaine ferroviaire situé au nord de la commune*

**ARTICLE UM 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions sauf celles prévues à l'article 2.

**ARTICLE UM 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement au réseau de transport public ferroviaire ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation, et les dépôts réalisés par les clients du chemin de fer pour les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice de leurs activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

**2.2** - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation.

Les dépôts non couverts ne devront pas être visibles de la voie publique et des immeubles avoisinants, et camouflés par des écrans de verdure.

**2.3** - l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, ou les installations nécessaires au réseau de transport public ferroviaire, qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement.

**2.4** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

### **ARTICLE UM 3 – ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.2** - Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.3** - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

### **ARTICLE UM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.

##### *4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales*

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrière, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que

l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...

- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **4.4 - Entreposage des ordures ménagères**

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

### **ARTICLE UM 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UM 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

**6.2** - Les constructions devront être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement, excepté pour les plantations et les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées.

### **6.3 - Terrains d'angle et terrains traversants :**

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

## **ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

**7.1** - Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :

- 6 mètres au minimum au droit des vues éclairant des pièces principales,
- 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade du bâti (soit en l'absence de vue, soit en présence de vue secondaire)

**7.2** - Pour les autres installations, les constructions sont interdites sur les limites séparatives.

### **7.3 - Terrains d'angle et terrains traversants**

En cas de terrain d'angle, la largeur du terrain est mesurée au droit de chacune des rues. Les implantations sur limites séparatives sont fixées pour chacune des rues en fonction de l'article 7.1 et 7.2.

En cas de terrain traversant donnant sur deux rues, la règle sera comptée sur chaque alignement.

## **ARTICLE UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La plus courte distance entre deux bâtiments devra être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées.

## **ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UM 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions y compris les locaux techniques ne pourra dépasser 15 mètres. Les cheminées, les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes, et les équipements techniques ne sont pas pris en compte dans cette hauteur.

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

## **ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

## 11.2 - Façades

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

**11.3** - Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

## **ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.1 - Modalités de réalisation**

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 5 places de stationnement, une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement devra être réalisée en sous-sol. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

## 12.2 - Normes de stationnement pour les constructions

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après :

- logement : 1 place/logement
- bureaux : 60% de la surface de plancher
- dépôts : 25% de la surface de plancher

Toute disposition devra être prise pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

### Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 1.50 m<sup>2</sup> par logement pour les vélos et les poussettes ainsi que 3m<sup>2</sup> par place et 1 place pour 5 logements pour les deux-roues motorisés.

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

### **12.3 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, changements de destination et réhabilitations**

#### **Extensions et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU**

Pour les extensions, surélévations et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 20m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant au prorata de la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet si celle-ci excède 20m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

#### **Changement de destination**

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

#### **Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

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.

#### **Suppression d'emplacements existants**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

### **12.4 - Dispositions particulières**

#### **Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement**

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

### **ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces libres seront traités en espaces verts.

**13.2** - Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

### **ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

### **ARTICLE UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les toitures-terrasses non accessibles doivent obligatoirement être végétalisées afin de ralentir les rejets des eaux pluviales vers les réseaux.

### **ARTICLE UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



### **TITRE 3**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



**ZONE N****Définition extraite du rapport de présentation : secteur boisé et espaces verts de la commune (parcs et squares)**

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

A l'intérieur d'un périmètre délimité au plan graphique, des constructions peuvent être autorisées au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols naturels, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET OCCUPATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles prévues à l'article 2.

**ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sous conditions particulières :

**2.1** - les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt et à l'accueil du public.

**2.2** - les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, sur certains secteurs définis au document graphique.

A l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique en tant que STECAL :

**2.3** - L'aménagement et la transformation des constructions existantes.

**2.4** - Les installations, les équipements et les constructions nécessaires à la réalisation des vocations telles qu'aires de jeux, de loisirs, guinguette...

**2.5** - Les constructions nécessaires à l'accueil du public, à la valorisation et à l'animation du site ou à la sécurité.

**2.6** - Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

A l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique en tant que « autorisation CINASPIC » :

## **2.7 - Les CINASPIC**

**2.8** - A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

A l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique en tant que STECAL :

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les équipements des transports publics.

### **4.2 - Assainissement**

#### *4.2.1 - Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.

#### *4.2.2 - Ecoulement des eaux pluviales*

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrière, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera

privilegiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...

- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

#### **4.3 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **4.4 - Entreposage des ordures ménagères**

Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

Une tolérance est accordée pour l'implantation dans la marge de recul de 4 mètres de dispositifs de stockage d'ordures ménagères. Le dispositif devra obligatoirement être traité de manière paysagère.

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Rappel :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.1** - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies d'au moins 2.50 m.

### **6.2 - Terrains d'angle et terrains traversants :**

En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de ces limites d'au moins 2.50 m.

### **7.2 - Terrains d'angle et terrains traversants**

En cas de terrain d'angle, la largeur du terrain est mesurée au droit de chacune des rues. Les implantations sur limites séparatives sont fixées pour chacune des rues en fonction de l'article 7.2 et 7.2.

En cas de terrain traversant donnant sur deux rues, la règle sera comptée sur chaque alignement.

**7.3** - Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

A l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique **en tant que STECAL** :

Les bâtiments peuvent être :

**8.1** - contigus.

**8.2** - non contigus, à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

A l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique en tant que STECAL, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% du périmètre.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

A l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique en tant que STECAL, il est fixé une hauteur maximale de :

- 9 M à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 12 M au faîtage

En cas d'isolation de la toiture, il sera autorisé une hauteur au faîtage de 0,5m de plus que la hauteur autorisée pour les constructions existantes.

#### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique n°5.4.

Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Annexes du règlement**



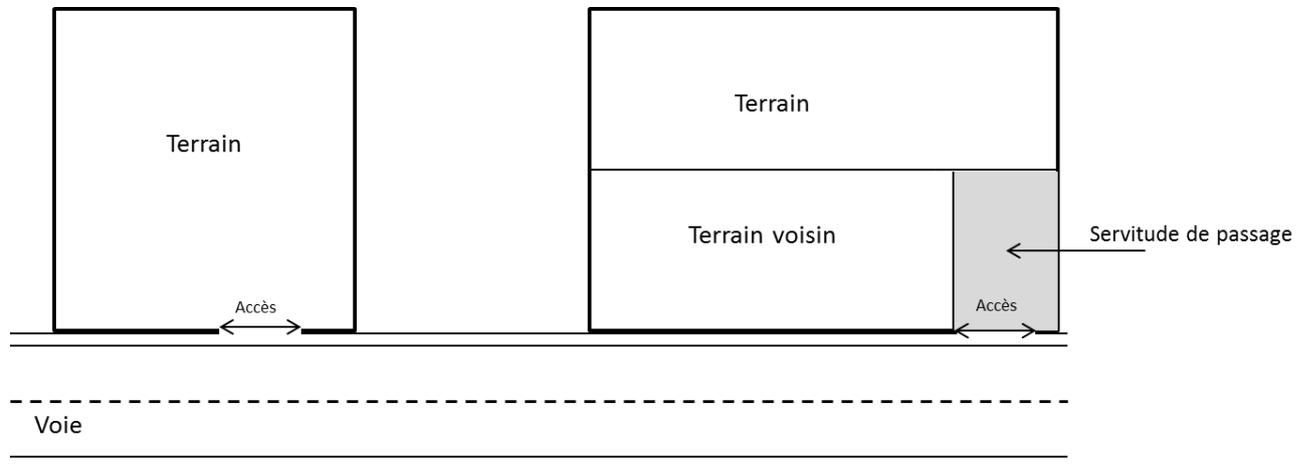
**ANNEXE 1**

**Liste des définitions**



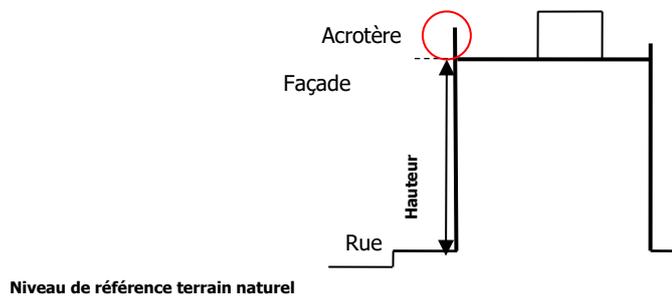
## ACCES

L'accès est le linéaire de terrain ou de la construction ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



## ACROTERE

Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures-terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon, d'une hauteur minimale de 50 cm, maximale de 1,40 mètres et permettant de masquer les éléments techniques.

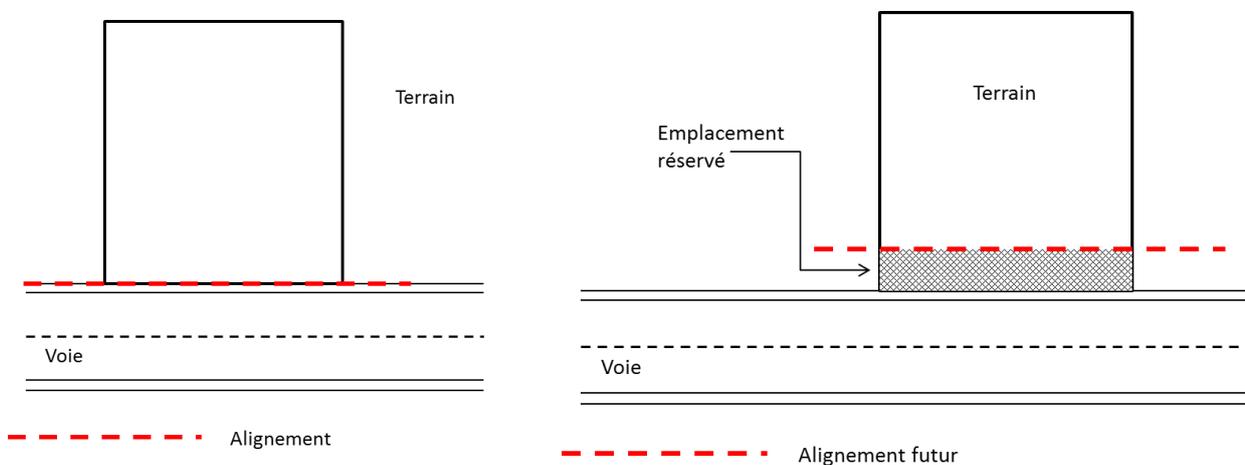


## AFFOUILLEMENTS

Extraction de terre devant faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur ou profondeur est supérieure à 2m.

## ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines. Il peut d'agir d'un alignement actuel ou futur dans le cadre d'un projet d'élargissement (par un emplacement réservé ou un plan d'alignement). Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.



## ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction ou installation accessoire à la construction principale, d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m, d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et qui n'est destinée ni à un usage principal, ni à aucune activité professionnelle.

Exemples d'annexes : garage, abri de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel, ...

Les locaux vélos peuvent avoir une emprise au sol supérieure, dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

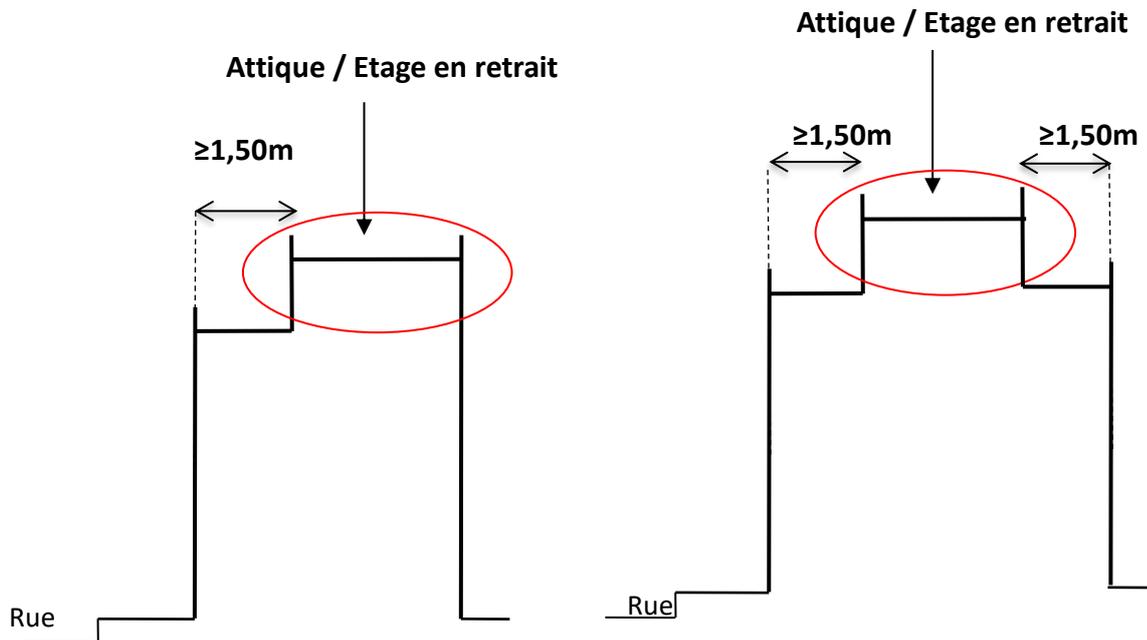
Par ailleurs, en zone UE, dans le cas où il est imposé la réalisation de 3 places de stationnement pour un logement de 120 m<sup>2</sup> de SDP ou plus, l'emprise au sol de l'annexe est admise jusqu'à 30 m<sup>2</sup> maximum sous condition qu'à minima 15 m<sup>2</sup> soient à destination de garage.

## ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

## ATTIQUE

Etage sur toiture terrasse, en retrait. Il est autorisé un retrait d'un seul côté.



## BAIE

Ouverture qui permet de voir à l'extérieur ou qui laisse passer la lumière et l'air.

### BAIE PRINCIPALE

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine (ouvertes ou fermées) de plus de 12m<sup>2</sup>, et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales).

### BAIE SECONDAIRE

Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines (ouvertes ou fermées) de moins de 12m<sup>2</sup>, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

## BUREAUX

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

## COMBLE

Dernier niveau de la construction situé sous la toiture, dont la surface d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m occupe une surface inférieure à la surface de plancher du niveau inférieur, et dont l'aspect extérieur diffère de ce dernier.

## COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale. La partie affectée à la réception du public des agences bancaires, d'intérim, agences immobilières, de voyage... sera rattachée à cette destination. Les autres pièces sont rattachées à la destination bureaux.

## CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF RECONNUS D'UTILITE PUBLIQUE

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

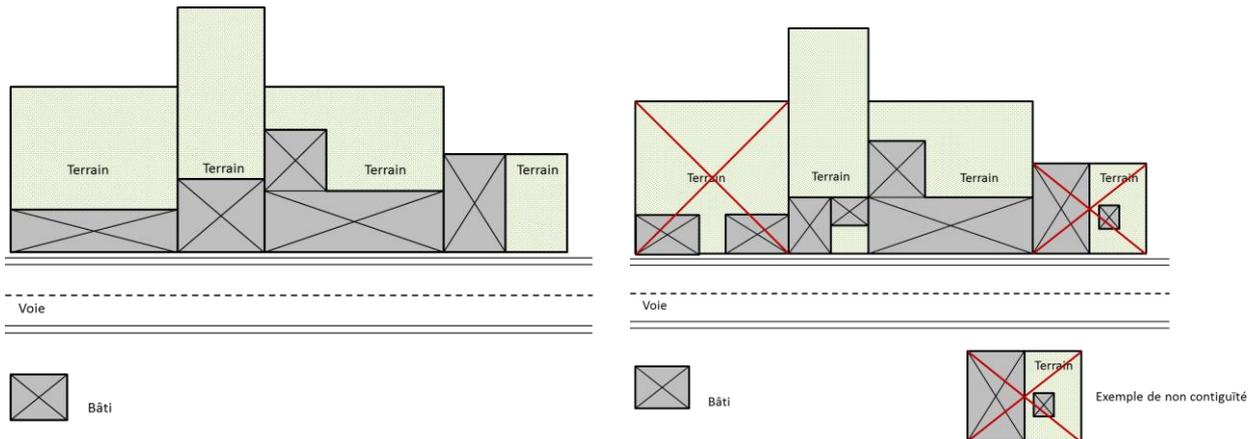
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire privés et publics
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale
- les résidences sociales
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, transformateurs, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État
- les infrastructures, aménagements et équipements nécessaires à la réalisation d'un tramway
- les aménagements cyclables
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport collectif du Grand Paris

## CONTIGUITE

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural ne constituent pas des constructions contiguës.

## DEBIT DE FUITE

Celui qui assure la vidange d'un ouvrage. Le débit fixé est celui à ne pas dépasser après imperméabilisation. Les mesures correctrices peuvent consister à prévoir le stockage des eaux pluviales qui seront restituées de façon différée au milieu naturel afin de ne pas dépasser la valeur du débit de fuite fixé.



## DESTINATIONS DES LOCAUX (articles 1, 2, 9, 10, 12, 13, 14)

Seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat, agences immobilières, bancaires...).

## DROIT DES BAIES

Les distances traitées dans les articles 6, 7, 8, relatifs aux implantations des bâtiments, sont mesurées à l'angle droit des ouvertures.

## ÉGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

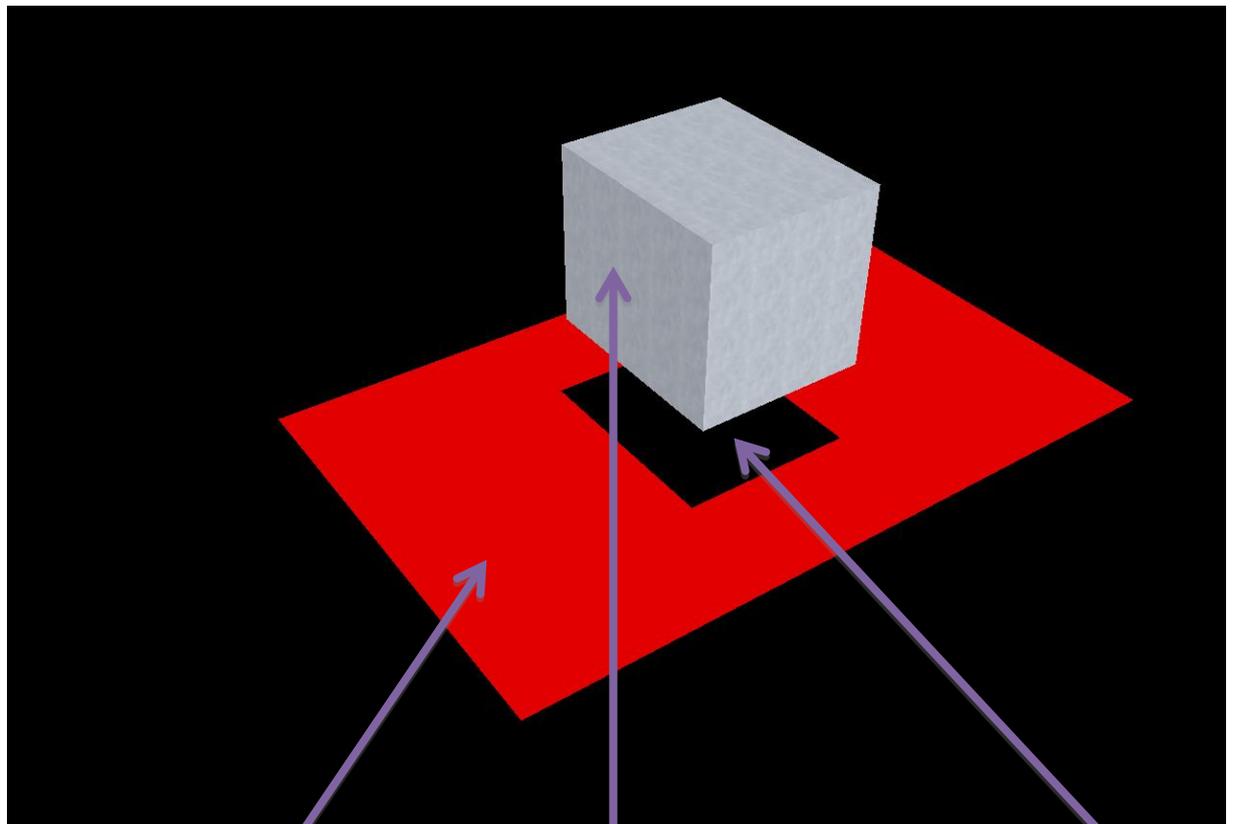
## ÉLÉMENT DE FACADE

C'est une partie de la façade dont le traitement se différencie des autres parties par deux des éléments suivants : les matériaux, les couleurs, les modénatures, le rythme des percements, la hauteur.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception :

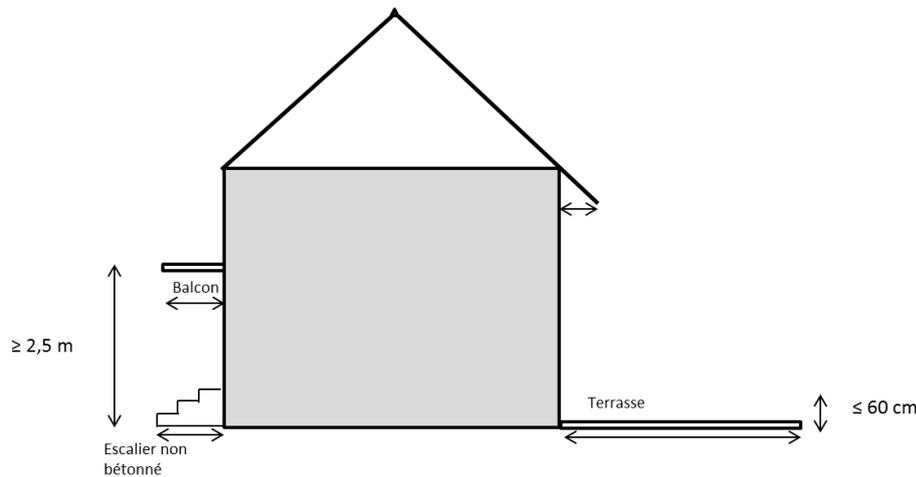
- Des éléments de modénature tels que bandeaux, marquises et corniches
- Des débordements de toiture sans poteaux de soutien
- Des escaliers non bétonnés
- Des terrasses aménagées de plain-pied sans fondations lourdes d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 mètre par rapport au sol naturel et d'une profondeur inférieure ou égale à 3 mètres
- Des balcons situés à plus de 2,5 mètres du terrain naturel et ne reposant pas sur des piliers.
- Des rampes d'accès aux parkings et des rampes d'accès handicapés
- Des cuves et bassins de rétention des eaux pluviales
- De la surface des locaux déchets permettant une collecte sélective
- De la surface des locaux extérieurs vélos dans une limite de 30m<sup>2</sup>
- Des pergolas dans une limite de 20 m<sup>2</sup>



Surface terrain

Volume construction

Projection verticale



*Éléments de débord exclus de l'emprise au sol*

### ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### EQUIPEMENT PUBLIC

Ouvrage (superstructure ou infrastructure) immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destiné à l'usage ou au bénéfice du public.

### ESPACES VERTS

Définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat avec une épaisseur minimale de 80 cm de substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. **(1)**

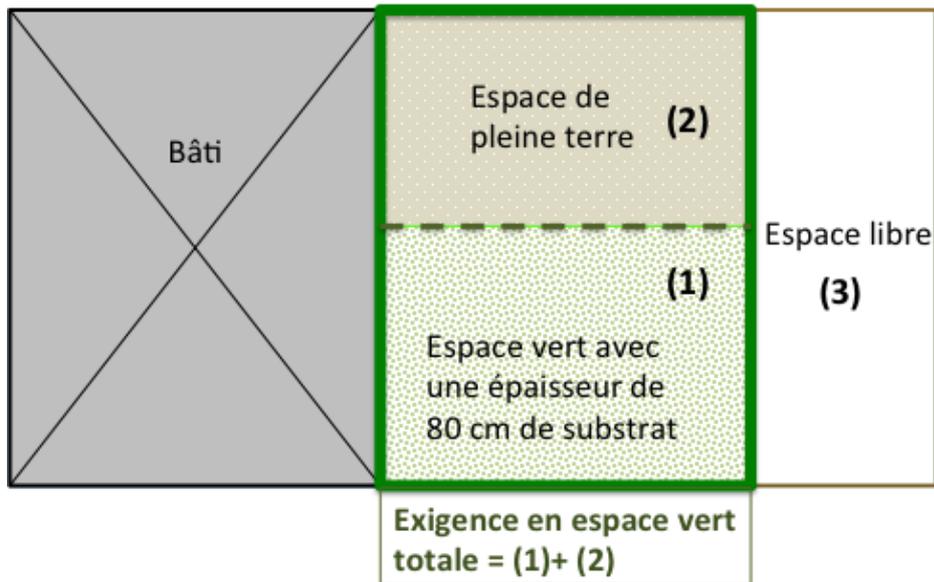
Les surfaces de type « evergreen », gravillonné, etc. ne sont pas comptabilisées en espaces verts.

### ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris dans le sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. **(2)**

### ESPACES LIBRES

**Espaces libres de toute construction, hors espaces verts.** Sont notamment inclus les aires de stationnement, les voies de circulation, les cheminements, etc. **(3)**



### EXHAUSSEMENT DU SOL

Remblaiement de terrain devant faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur ou profondeur est supérieure à 2m.

### EXTENSION

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment en hauteur (surélévation) en profondeur (affouillement sol) ou à l'horizontal.

### FAÇADE

Face verticale dépourvue d'angle, en élévation d'un bâtiment hors la cinquième façade que constitue la toiture.

### FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclus suivant des pentes opposées ou point le plus haut de la construction.

### HABITATION

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Pour l'habitation affectée au logement social, voir logement locatif social.

### HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant construction au point médian de cette construction.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian pris au niveau de chaque façade de cette construction.

La hauteur maximale se mesure :

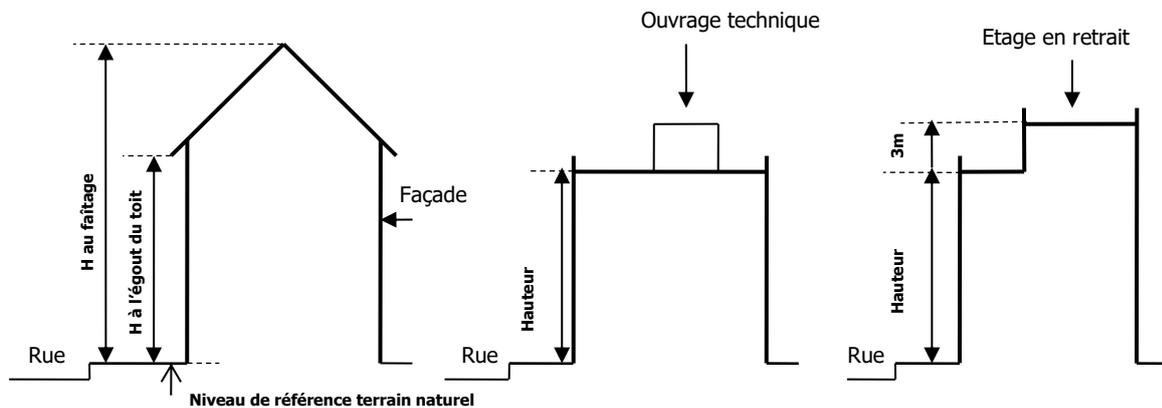
- A l'égout du toit ou au faîtage pour les constructions dotées de toitures à pente
- Au niveau de la dalle du plancher pour les constructions dotées de toitures terrasses

Ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

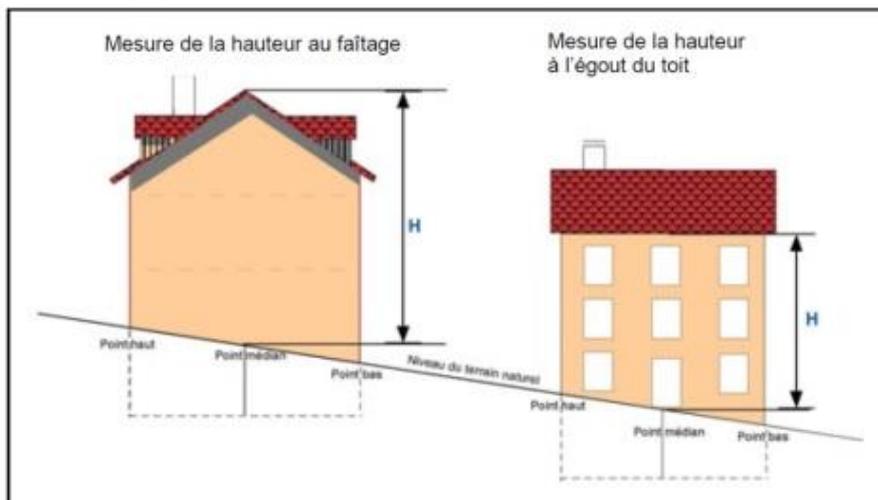
- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- les acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminées,
- les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) nécessaires à l'entretien et au fonctionnement de l'immeuble,
- les accès aux toitures-terrasses.

**Définition de la hauteur des bâtiments à l'égout du toit, au faîtage et à l'acrotère:**

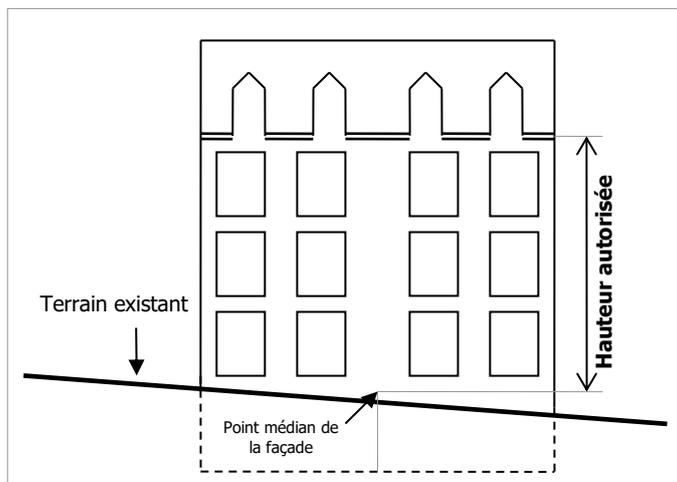
Coupes en travers au point médian de la construction



**Mesure de la hauteur au faîtage dans le cas d'un terrain en pente**



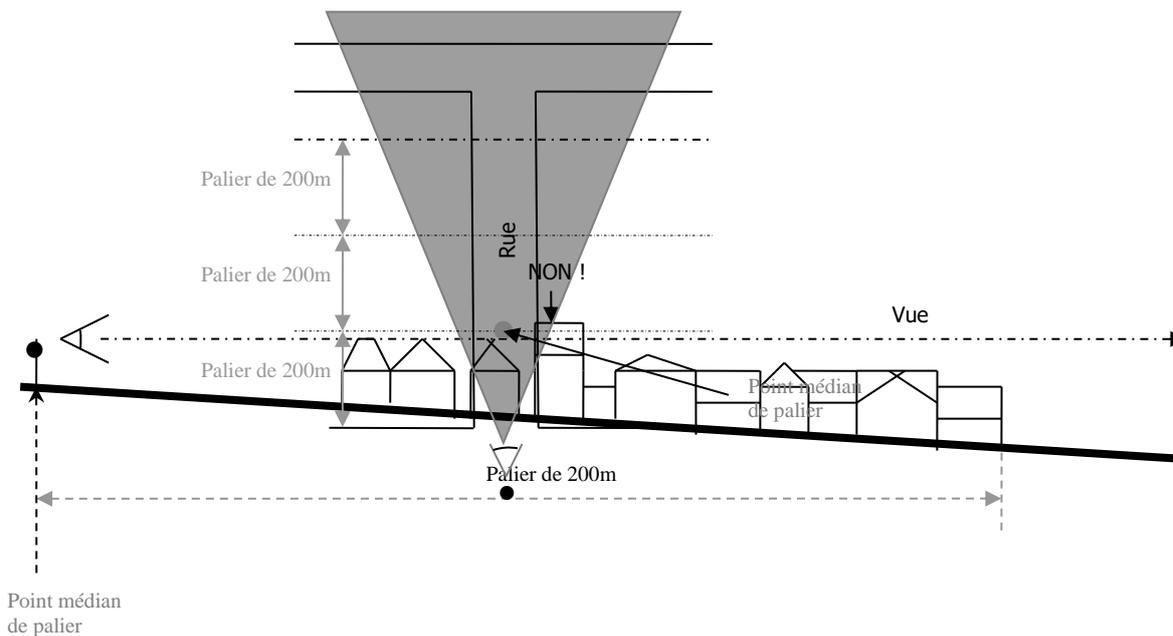
## Mesure de la hauteur à l'égout du toit dans le cas d'un terrain en pente



## CONE DE VUE

### Application de la hauteur dans le cas d'un cône de vue

#### ZONE DE LIMITATION DE HAUTEUR



## HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

## INDUSTRIE

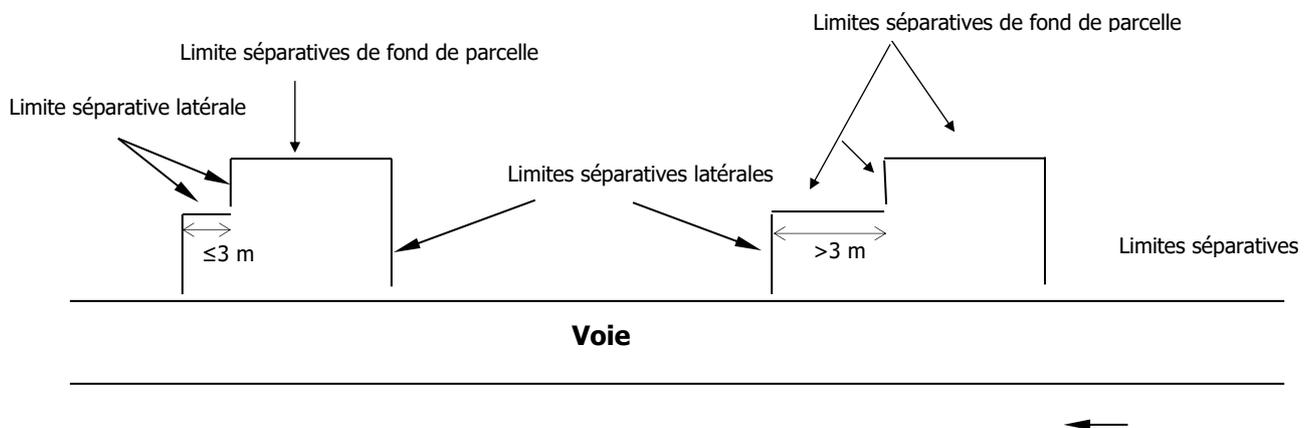
Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique : on distingue les limites séparatives latérales d'un terrain et les limites séparatives de fond de parcelle.

Les limites séparatives latérales sont celles ayant un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique, ou comportant des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme latérales. Elles sont le plus souvent situées à l'opposé de la voie.



## NIVEAU

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme :

### R+X+ (Comble ou étage en retrait)

Il comprend :

- Le rez-de-chaussée (noté **R**),
- Le nombre d'étages supérieurs (noté **X**),
- Le niveau éventuel de comble (noté **C**, cf. définition) ou l'étage en retrait.

## ORIEL

Fenêtre en encorbellement, faisant saillie d'une construction sur un mur de façade.

## PANNEAUX SOLAIRES

Ils comprennent les panneaux solaires photovoltaïques (électricité) et/ou thermiques (chaleur).

## PIGNON

Partie supérieure d'un mur de bâtiment dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à un ou deux égouts.

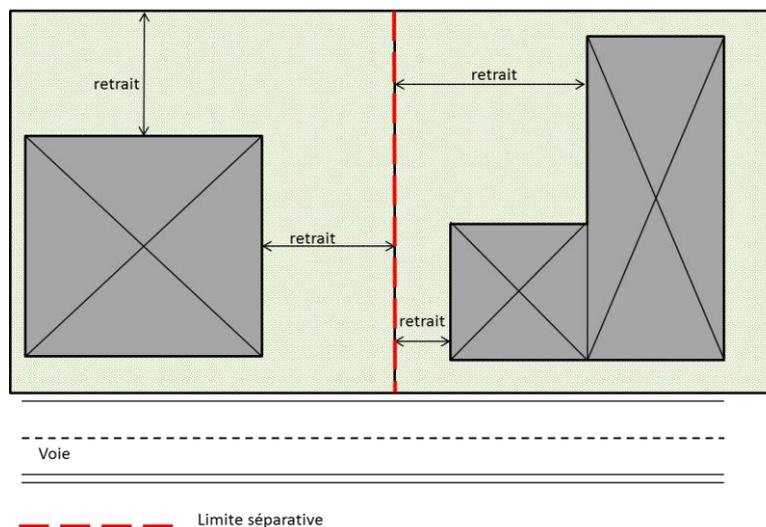
Mur extérieur dont la partie supérieure porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme de ces combles ; ou mur ne comportant aucune ouverture.

## RESIDENCE SOCIALE

Créées par le décret n° 94-1130 du 23 décembre 1994 (article R351-55 du code de la construction et de l'habitation) les résidences sociales sont destinées aux personnes ou familles éprouvant, au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant.

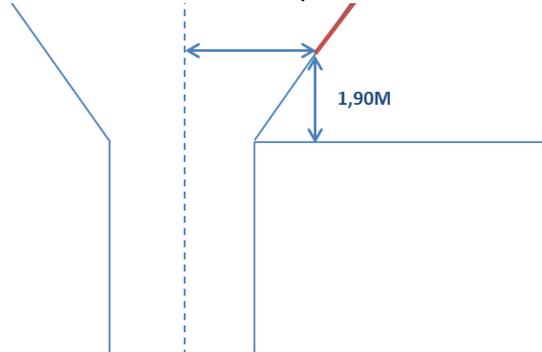
## RETRAIT

Distance mesurée horizontalement en tout point séparant le projet de construction avec une limite séparative. Le retrait se calcule par rapport au nu de la façade.



### OUVERTURE DE TOIT

N'est pas considérée comme une baie une ouverture située en toiture et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher au droit d'ouverture.

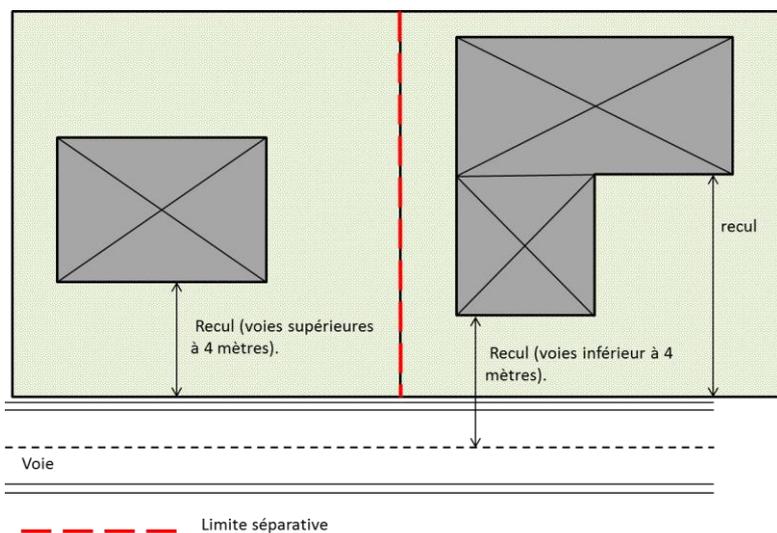


### PERGOLA

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

### RECU

Distance mesurée à angle droit en tout point séparant la construction des voies et emprises publiques, du plan d'alignement ou des emplacements réservés pour la réalisation d'une voie.



### SAILLIE

Toute partie ou élément qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et ne prenant pas appui au niveau du sol.

## **SURFACE DE PLANCHER**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

Limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.), des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien, réparation).

## **SOUBASSEMENT**

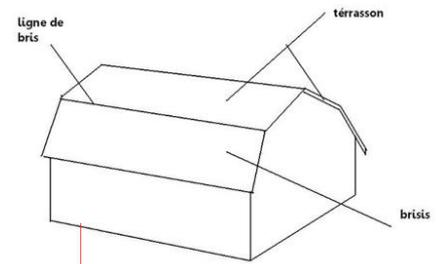
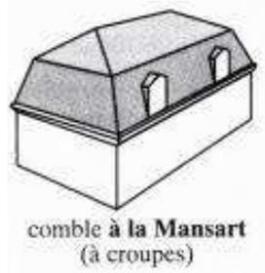
Partie inférieure de la façade formant le socle de la construction dont l'aspect visuel le distingue du reste de la construction.

## **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

### TOITURE A LA MANSART

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.



Possible uniquement si la construction est accolée à une autre construction en limite séparative.

### VOIE

Emprise existante ou à créer dans le cadre d'un projet, qui permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction.



## **ANNEXE 2**

### **Liste des emplacements réservés**



Emplacements réservés pour équipements publics au bénéfice de la commune de Clamart et du STIF signalés en violet sur le document graphique n°5.3					
N°	Objet	Adresse	Zone du PLU	Superficie	Bénéficiaire
1	Equipement de quartier crèche	<b>8/10, rue J.-J. Rousseau 7 à 17, rue Danton</b> BO 132, 116, 117, 118.	<b>UE</b>	1 854	Commune
2	Equipement de quartier de plein air et annexes	<b>Rue des Galvents/Impasse des Galvents</b> AH 293(N) et 245 (UE)	<b>UE et N</b>	653 m <sup>2</sup>	Commune
3	Centre Technique municipal	<b>Rue Andras Beck/petit chemin des carnets - avenue du Général de Gaulle</b> BG 118, 119, 124, 125, 126, 127, 128, 131, 334, 135, 355, 362, 365, 357, 361, 364, 356, 359, 360, 363	<b>UF</b>	3 713 m <sup>2</sup>	Commune
6	Place publique	<b>Plaine Sud</b>	<b>UBb'</b>	1 556 m <sup>2</sup>	Commune
7	Liaison douce	<b>Plaine Sud</b>	<b>UBb'</b>	1294 m <sup>2</sup>	Commune
8	Groupe scolaire Fleury/Meudon	<b>Rue de la Roue</b> X 324, 205, 257, 259, 312, 255, 52, 201, 287, 285, 25, 46, 49, 50, 328.	<b>UE</b>	4 515 m <sup>2</sup>	Commune
9	Square Calmette	<b>7,9 Avenue du Docteur Calmette</b> G 3, 5, 148, 149	<b>UE</b>	3 419 m <sup>2</sup>	Commune
10	Infrastructures, aménagements et équipements nécessaires à la réalisation du tramway (Tramway T10 La Croix-de-Berny (Antony)- Place du Garde (Clamart))	<b>Rue de Meudon</b> AT 8	<b>UE</b>	170 m <sup>2</sup>	STIF
11		<b>Avenue Claude Trébignaud</b> AX3	<b>UE</b>	530 m <sup>2</sup>	STIF

<b>Emplacements réservés pour voirie au bénéfice de la commune de Clamart signalés par un trait rouge sur le document graphique n°5.3</b>			
<b>N°</b>	<b>Voie / Dénomination</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie de la réserve</b>
1	Vieux chemin de Fleury	Élargissement à 6 m	692m <sup>2</sup>
2	Villa Fleury	Élargissement à 10 m	238 m <sup>2</sup>
3	Rue des Vezous	Élargissement à 12 m	194 m <sup>2</sup>
4	Rue du Parc entre la rue Kermen et la rue Montplaisir	Élargissement à 10 m	703 m <sup>2</sup>
5	Rue de la Cavée	Élargissement à 13 m	1 295 m <sup>2</sup>
6	Plaine Sud	Création de voie	5820m <sup>2</sup>
7	Avenue Jean Jaurès	Création d'un espace public	681 m <sup>2</sup>
8	Avenue Jean Jaurès	Création d'aménagements publics	89 m <sup>2</sup>
9	Avenue Jean Jaurès	Création d'un espace public	21 m <sup>2</sup>
10	Avenue Jean-Baptiste Clément	Création d'un espace public	713 m <sup>2</sup>
11	Avenue du Général de Gaulle	Création d'un espace public	287 m <sup>2</sup>

<b>Emplacements réservés au bénéfice du département des Hauts-de-Seine signalés par un trait bleu sur le document graphique n°5.3</b>			
<b>N°</b>	<b>Voie / Dénomination</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie de la réserve</b>
1	RD 906 Avenue Général de Gaulle	Elargissement à 30 m	3073 m <sup>2</sup>
2	Route du Pavé Blanc	Elargissement à 20 m	835 m <sup>2</sup>
3	Tramway T10 La Croix-de-Berny (Antony)- Place du Garde (Clamart)	Infrastructures, aménagements et équipements nécessaires à la réalisation du tramway	11 609 m <sup>2</sup>
4	RD 130 Franchissement SNCF du Clos Montholon	Elargissement à 30 m	675 m <sup>2</sup>

**Terrains susceptibles d'être concernés par la réalisation de voies et ouvrages publics au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, au bénéfice de la commune de Clamart, signalés par un trait jaune sur le document graphique n°5.3**

N°	Voie / Dénomination	Objet
1	Avenue Jean Jaurès/rue de Vanves	Création d'une voie piétonne d'une largeur de 6 mètres reliant l'avenue Jean Jaurès à la rue de Vanves
2	Avenue Victor Hugo	Réalisation d'un espace public d'environ 270 m <sup>2</sup>



## **ANNEXE 3**

### **Liste des arbres remarquables**



Les arbres remarquables figurant dans la liste jointe ci-après sont repérés par un point vert sur le document graphique n°5.4 du dossier de PLU.

	Lieu et/ou adresse	Arbres remarquables
1	Rue de la Porte de Trivaux, entrée du cimetière	6 Cèdres du Liban
2	Cimetière intercommunal zone Centre et zone Est	groupes d'arbres isolés
3	Parc Forestier, autour du Carrefour de Clamart	groupes de chênes
4	Forêt	groupes de chênes, acacias
5	5, rue des Carnets, Clinique du Plateau	1 Séquoia
6	2, rue de l'Est	2 Cèdres du Liban, 1 Séquoia, Boisement de Frênes, Tilleuls, Erables et Châtaigniers
7	113, avenue Jean-Baptiste Clément	Epicéa
8	1, rue du Sud	1 Pin noir
9	4, rue du Sud	1 Châtaignier, 1 Séquoia
10	Résidence du 4 rue de l'Ouest	2 Cèdres Bleus
11	3, rue du Sud	1 Pin de l'Himalaya
12	Résidence 2, rue de l'Ouest	Groupes de Chênes
13	Fondation d'Auteuil, 18, rue Taboise	1 Pin noir, 1 Pin sylvestre If commun / Taxus Baccata
14	20, rue Taboise	1 Erable
15	22, rue Taboise	1 Cèdre de l'Himalaya
16	24, rue Taboise	1 Pin noir, 1 Frêne
17	Institut Ferrari, Rue de l'Ouest	Lisière d'Ifs
18	6, rue du Guet	1 Hêtre pourpre
19	5 rue René Samuel	1 Cèdre du Liban
20	1, avenue Beauséjour	Cèdre Bleu
21	Square du Dr Damlamian	1 Hêtre pourpre
22	83, rue Paul-Vaillant Couturier	1 Pin sylvestre, 1 Cèdre du Liban
23	64 bis-66, rue Paul-Vaillant Couturier	1 Hêtre pourpre, 1 Cèdre du Liban
24	69, rue de Trosy/7bis rue d'Estienne d'Orves	1 Cèdre du Liban, 1 Séquoia
25	Angle rue Monplaisir / Chemin de Crouy	Pin Griffith + 2 cèdres de l'Atlantica
26	52, rue Hévin	1 Cèdre du Liban
27	Résidence du 3 ter, rue Henry	1 Cèdre de l'Atlas

	Lieu et/ou adresse	Arbres remarquables
28	5, rue Henry / 6, rue Jeanne	1 Erable
29	4-4 bis, rue Henry	1 Tilleul
30	Rue de l'île de France	Erable pourpre (angle ile de fr/Normandie) + 1 platane
31	1 bis Villa Sans Souci	Chêne centenaire
32	Parc Maison Blanche et extension	Parc boisé dont 2 Erables + 2 Ifs + 2 Marronniers + 3 Platanes + 1 Cyprès chauve + 1 Pin noir
33	6, Cité Leisnier	1 Charme
34	4, Cité Leisnier	1 Platane
35	1, rue Fauveau	1 Cèdre du Liban
36	110, rue Pierre Brossolette	1 Abies pinsapo
37	30 Rue de Provence	2 Cupressus Arizonica (cyprès bleu)
38	9-7, rue Emmanuel Sarty	1 Arbre aux quarante écus, 1 Chêne
39	66, rue Etienne d'Orves	1 Séquoia
40	5, avenue Division Leclerc	Epicéa
41	22, avenue Division Leclerc	Junépérus
42	36, rue Brissard	1 Hêtre pourpre
43	Gymnase rue Condorcet	1 Cèdre de l'Himalaya + Cépée d'Erables
44	50, rue des Tricots	1 Tilleul
45	7, rue du Dr Calmette	1 Cèdre de l'Himalaya, 2 Platanes
46	35, rue Cécille Dinant	1 Noyer, 1 Libocèdre, 1 If d'Irlande
47	36, rue Cécille Dinant	1 Cèdre de l'Atlas
48	31, rue Cécille Dinant	1 Cèdre de l'Atlas
49	28, rue Cécille Dinant	1 Séquoia
50	11 bis, rue Condorcet	1 Cèdre de l'Atlas
51	71, rue du Moulin de Pierre	1 Marronnier
52	21, rue du Moulin de Pierre	1 Tilleul argenté
53	30, rue du Moulin de Pierre	Propriété boisée dont Tilleuls, Erables, 1 Noyer
54	28, rue du Moulin de Pierre	1 Marronnier, 1 Frêne
55	21, rue d'Estienne d'Orves	Cèdre Bleu / du Liban
56	69, rue Pierre Brossolette	1 If

57	36, rue du Moulin de Pierre	1 Cèdre du Liban
58	245-249, avenue Jean Jaurès	1 Séquoia
59	9, rue des Galvents	Eucalyptus
60	5-7, rue Fauveau	Thuya
61	Angle de la rue Taboise, à l'intérieur de la maison Ferrari	Cèdre Bleu
62	Rue de l'Ouest / Parc de la Maison Ferrari	Frênes / Chênes / Cèdres
63	72-74, rue Denis Gogue	1 Noyer
64	11, rue Pierre Brossolette	1 Séquoia gigantea
65	18, rue Estienne d'Orves	1 Frêne
66	8, rue Louis Dupont (sur trottoir)	1 Séquoia
67	13, rue Martial Grandchamp	1 Séquoia
68	38, rue P. Louvier	1 Robinier
69	5, Allée Antoine Grossin	1 Cèdre du Liban
70	170, avenue Marguerite Renaudin	1 Cèdre du Liban
71	151, avenue Marguerite Renaudin	1 Cèdre de l'Atlas
72	1, Allée Boulet	1 Cèdre de l'Atlas
73	12, Allée Bréant	1 Albizzia Julibrissin
74	Sentier de Fontenay (parcelle AI 145)	Cèdre de l'Himalaya
75	113, avenue Marguerite Renaudin	1 Cèdre de l'Atlas
76	48, rue des Vignes	1 Cèdre de l'Himalaya
77	A la hauteur du 122 avenue M. Renaudin, en fond d'allée	1 If
78	75, avenue Marguerite Renaudin	1 Cèdre de l'Atlas
79	Derrière les 41-43, avenue Marguerite Renaudin	1 Frêne
80	1, rue des Roissys	2 Séquoias
81	41 bis, rue de Roissys	1 Noyer

82	97 ter, rue de Roissys	1 Cèdre de l'Himalaya
83	81, rue de Fontenay	1 Châtaignier
84	15, rue de Bièvres	1 Arbre de Judée
85	Derrière le 61, rue J.-B. Clément	1 Hêtre pourpre, 1 Marronnier
86	Résidence du 24, rue de la Division Leclerc	1 Cèdre de l'Atlas 1 Pin noir, 1 If, 1 épicéa
87	3, rue des Etangs	1 Chêne
88	2, Villa du Montoir	1 Arbre aux quarante écus
89	Hospice Sainte Emilie	1 Frêne, 2 Cèdres de l'Himalaya, 1 Séquoia, 7 Tilleuls argenté, 1 Marronnier, 7 Platanes, 1 Erable plane variété, 1 Ailante, 2 Pins noirs, 2 Cèdres du Liban, 1 Tilleul des bois
90	157, rue de Fleury	1 Frêne
91	5, avenue Schneider	1 Séquoia
92	114, rue de Fleury	1 Hêtre pourpre
93	110, rue de Fleury	1 Tilleul, 1 Noyer
94	1, rue du Cèdre	1 Châtaignier
95	12 bis, rue du Cèdre	1 Cèdre de l'Atlas
96	8, rue des Châtaigniers	1 Châtaignier
97	4, rue des Châtaigniers	1 Chêne
98	Résidence rue du Parc de Fleury	9 Tilleuls, 1 Châtaignier, 3 Chênes, 1 Frêne, 1 Cèdre du Liban
99	11, rue des Rochers	1 Marronnier, 1 Chêne
100	Parc forestier	Groupe de chênes
101	Forêt de Clamart	Groupe de chênes, Châtaigniers et Hêtres
102	17 rue de Fleury	Hêtre pourpre
103	20, avenue du petit Clamart	Sophora Japonica
104	49, Rue de la Gaité	Bouleau
105	Rue de Flandre	1 Sequoia / 3 érables / 2 Cèdres du Liban
106	7 Rue Danton Jardin Solidaire	Thuya Orientalis
107	Rue de Normandie	Pin noir d'Autriche, Cèdre de l'Atlas, If Commun, Cèdre, Peuplier, Cèdre de l'Himalaya, Cèdre de l'Atlas, Cyprès
108	71 Route du pavé Blanc	Cèdre de l'Himalaya / Platanes / Pins
109	5, rue du Montoir	Cèdre Bleu
110	5, impasse des hauts jardins	Cèdre déodara

111	Angle rue Hoche/rue des Etangs	Frêne
112	Square de Fontenay	Junépérus/ thuya
113	91, rue de Fontenay	Arocaria
114	58, rue Léon Cambillard	Cèdre
115	9, rue du Parc / Rue de la porte de Trivaux	Cèdre
116	26 rue du Parc	Magnolia
117	100/102, rue Paul Padé	Cèdre
118	99, rue Paul Padé	Saule Pleureur
119	Rue de la Bourcillière, Angle allée des Pyrénées	Cèdre de l'Himalaya
120	83 rue des Closiaux	Arbre de Judée (Cercis)



## **ANNEXE 4**

### **Liste des éléments de patrimoine bâti à protéger**



Les éléments de patrimoine figurant dans la liste jointe ci-après sont repérés sur le document graphique n°5.4 du dossier de PLU par un aplat rouge.

N°	Voie
66	Avenue Jean Jaurès
68	Avenue Jean Jaurès
70	Avenue Jean Jaurès
83	Avenue Jean Jaurès
89	Avenue Jean Jaurès
91 bis	Avenue Jean Jaurès
94	Avenue Jean Jaurès
100	Avenue Jean Jaurès
102	Avenue Jean Jaurès
114	Avenue Jean Jaurès
117	Avenue Jean Jaurès
119	Avenue Jean Jaurès
125	Avenue Jean Jaurès
144	Angle avenue Jean Jaurès / rue Alexandre Barbaroux
163	Avenue Jean Jaurès

N°	Rue
165	Avenue Jean Jaurès
173	Angle avenue Jean Jaurès / rue Lazare Carnot et passage Porliat
174	Angle avenue Jean Jaurès / rue Lazare Carnot et passage Porliat
188	Avenue Jean Jaurès
190	Avenue Jean Jaurès
192	Avenue Jean Jaurès
194	Avenue Jean Jaurès
221	Avenue Jean Jaurès
245	Avenue Jean Jaurès
247	Avenue Jean Jaurès
249	Avenue Jean Jaurès
30	Rue Hébert
32	Rue Hébert
34	Rue Hébert
35	Rue Hébert
37	Rue Hébert
38	Rue Hébert
40	Rue Hébert
42	Rue Hébert
47	Rue Hébert
49	Rue Hébert
51	Rue Hébert
53	Rue Hébert
5	Rue Lazare Carnot
7	Rue Lazare Carnot

N°	Rue
9	Rue Lazare Carnot
30	Rue Lazare Carnot
32	Rue Lazare Carnot
34	Rue Lazare Carnot
41	Rue Lazare Carnot
43	Rue Lazare Carnot
1	Rue Pascal
11	Rue Pierre et Marie Curie
13	Rue Pierre et Marie Curie
15	Rue Pierre et Marie Curie
21	Rue Pierre et Marie Curie
103	Avenue Victor Hugo
109	Avenue Victor Hugo
119	Avenue Victor Hugo
159	Avenue Victor Hugo
161	Avenue Victor Hugo
165	Avenue Victor Hugo
198	Avenue Victor Hugo
200	Avenue Victor Hugo
202	Avenue Victor Hugo
232	Avenue Victor Hugo
6	Rue des Garrements

Les ensembles bâtis remarquables figurant dans la liste jointe ci-après sont repérés sur le document graphique n°5.4 du dossier de PLU par une hachure rouge.

N°	Rue/Ensemble
-	Les villas Jeanne
161	Avenue Victor Hugo
165	Avenue Victor Hugo
10	Rue Jules Ferry
11	Rue Jules Ferry
15	Rue Jules Ferry
17	Rue Jules Ferry
Du 87 au 91	Avenue Jean Jaurès