

## 4. REGLEMENT

---



# Sommaire

<b>Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
<b>Définitions.....</b>	<b>6</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>10</b>
<b>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines .....</b>	<b>11</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	11
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	12
<b>III) Equipement et réseaux .....</b>	<b>15</b>
<b>Zone UA .....</b>	<b>18</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	18
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	19
III) Equipement et réseaux .....	27
<b>Zone UB .....</b>	<b>28</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	28
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	29
III) Equipement et réseaux .....	34
<b>Zone UC.....</b>	<b>35</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	35
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	36
III) Equipement et réseaux .....	42
<b>Zone UD .....</b>	<b>43</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	43
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	44
III) Equipement et réseaux .....	50
<b>Zone UE.....</b>	<b>51</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	51

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	52
III) Equipement et réseaux .....	55
<b>Zone UF.....</b>	<b>56</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	56
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	57
III) Equipement et réseaux .....	64
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>	<b>65</b>
<b>Zone 1AU .....</b>	<b>66</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	66
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	67
III) Equipement et réseaux .....	74
<b>Zone 2AU .....</b>	<b>77</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	77
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	77
III) Equipement et réseaux .....	78
<b>Dispositions applicables à la zone naturelle.....</b>	<b>79</b>
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	80
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	81
III) Equipement et réseaux .....	88
<b>Annexes au règlement.....</b>	<b>91</b>
<b>Annexe 1 : Liste des emplacements réservés .....</b>	<b>92</b>
<b>Annexe 2 : Liste des éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme .....</b>	<b>96</b>
<b>Annexe 3 : Guide pratique pour le dimensionnement des locaux propreté pour les nouvelles constructions de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne.....</b>	<b>112</b>

# Dispositions générales

## Définitions

- **Abri de jardin** : Bâtiment annexe, destiné au stockage des matériaux, outils et mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- **Accès** :

- Se situe à la limite entre la propriété ou l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade de la propriété ou de l'unité foncière ou du bâtiment ou espace par lequel les véhicules pénètrent sur la propriété ou l'unité foncière depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou de l'unité foncière et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade de la propriété ou de l'unité foncière ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

- **Acrotère** : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Affouillement de sol** : Creusement ou excavation de sol.

- **Alignement** : C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue l'alignement actuel,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement figure sur le plan de zonage, il est également répertorié dans le tableau des emplacements réservés.

- **Annexes** : Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, etc...

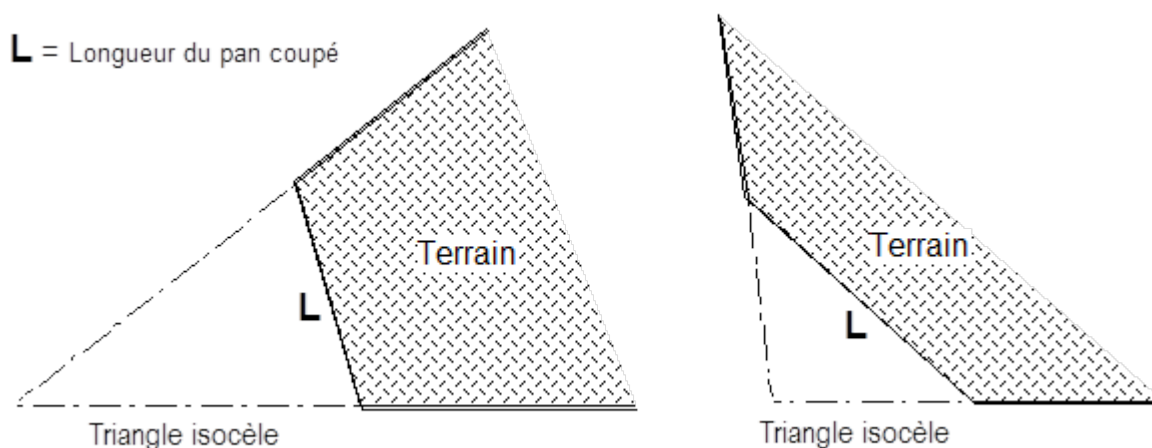
- **Bâtiment existant** : A l'exception des règles issues du Plan de Prévention des Risque d'Inondation (PPRI), la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date d'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

- **Emprise au sol** : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Dans le cas de débords inférieurs à 0,60m, ces derniers ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol de la construction. L'emprise au sol du présent règlement est définie en référence au Code de l'urbanisme, à l'exception de l'emprise au sol applicable en zone inondable définie par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

- **Exhaussement de sol** : Elévation du niveau du sol par remblai.

- **Façade** : Face verticale ou quasi-verticale en élévation d'une construction, revêtement compris. Elle n'intègre pas les éléments de modénature tels que balcons, loggias...

- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.
- **Limites séparatives** : Ensemble des limites parcellaires d'un terrain.
- **Longueur ou largeur de façade** : La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.
- **Longueur du pan coupé** : la longueur « L » du pan coupé indiqué au règlement dans le cas de propriétés situées à l'angle de deux voies se calcule comme suit :



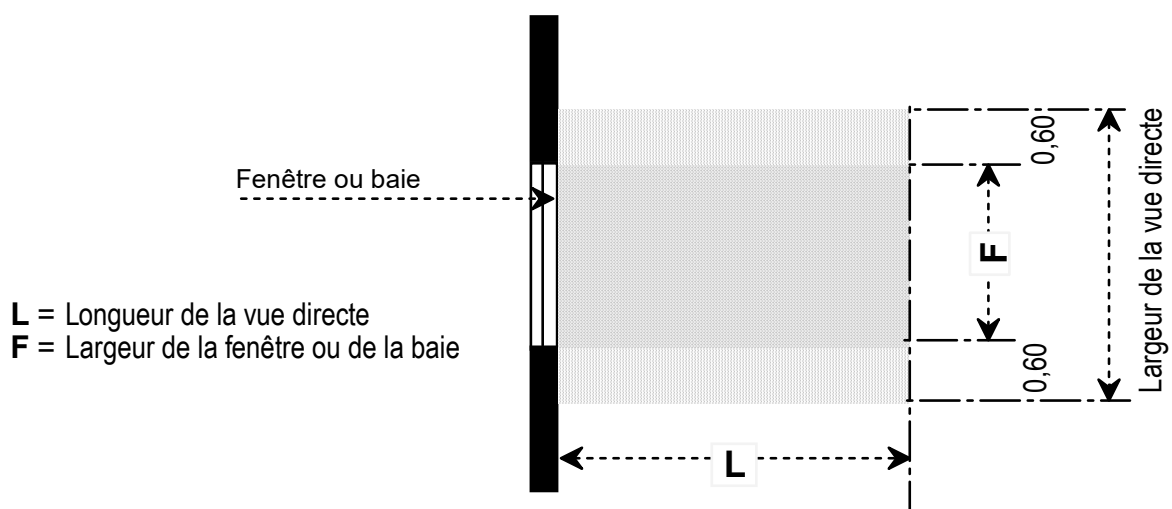
- **Pleine terre** : La pleine terre est un espace de terre meuble, engazonné et/ou planté et perméable où, sur une profondeur de 10m en dessous du niveau du sol existant, se trouvent éventuellement des réseaux. Elle participe à l'équilibre pédologique du sol et permet notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Sont exclues toutes forme de construction, aires de stationnement, espaces de circulation, piscines, etc...
- **Propriété ou unité foncière** : Une propriété ou unité foncière est un terrain, une parcelle, ou un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.
- **Retrait** : On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative. Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale, normale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Nota : les débords de toitures inférieurs à 0,60 m. seront admis en surplomb de cet espace.
- **Saillies et débords** : Sont considérés comme saillies ou débords les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.
- **Sol naturel existant avant travaux** : Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet de l'autorisation.



- **Surface de plancher** : Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage et des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
  - d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Vue directe** : La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction, dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture en tenant lieu (cf. croquis ci-dessous).





- a) Sous réserve du b) ci-après sont considérées comme créant des vues directes les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.
- b) Ne sont pas considérées comme créant des vues directes :
- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran implanté en limite séparative (mur, pignon),
  - les baies et fenêtres des pièces telles que, WC, Salle d'eau, Cuisine, Cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m<sup>2</sup>,
  - les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m,
  - les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines et autres percements factices.

## Dispositions applicables aux zones urbaines

# Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1 Espaces boisés classés, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au document graphique.

#### 1.2. Les sources, puits et lavoirs

Pour les sources, puits, lavoirs, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit dans un rayon de 10m autour de l'entité. De même toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité. La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. Cette protection s'applique également aux sources, puits ou lavoirs inconnus à ce jour.

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### 2.1 Secteur de mixité sociale n°1, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans le secteur de mixité sociale n°1, identifié au document graphique, les constructions destinées à l'habitation d'au moins 20 logements sont autorisées à condition qu'elles comportent au moins 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Ce pourcentage doit être décompté par rapport au nombre total de logements construits.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

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

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

#### Façades

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

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

#### Toitures

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

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

#### Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## 4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

### Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLU, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

### Performance environnementale

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

## 4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au document graphique sont à conserver ou à créer.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré au document graphique doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement.

Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

### 5.2 Espaces paysagers à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. 95% de la superficie doit être maintenue strictement en espaces verts de pleine terre.

Sur ces espaces peuvent, sur une profondeur de 10m en dessous du niveau du sol existant, se trouver éventuellement des réseaux.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### 5.3 Parcs urbains ouverts au public, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

85% de la superficie des espaces identifiés doivent être maintenus en pleine terre. Les constructions liées à leur gestion et à leur mise en valeur sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

## III) Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisant.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile permettant l'accès à un terrain doivent avoir une largeur d'au moins 5m en cas de double sens et 3,5m en cas de sens unique (ces minimums n'étant pas applicables aux porches, au portail d'entrée d'une propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante).

Les accès aux constructions en second rang, depuis les voies d'accès, doivent avoir une largeur minimale de 3,5m jusqu'à la construction. Pour les constructions de plus de 3 logements, l'accès doit avoir une largeur de 5m jusqu'à la construction en cas de double sens. En cas de division de terrain en second rang, les mêmes règles s'appliquent.



## 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

### 8.1 Eau potable

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

### 8.2 Assainissement

La gestion des eaux pluviales et usées est une compétence partagée entre le Conseil Départemental et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

#### 8.2.1 - Eaux usées

##### Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement pour les seules eaux usées domestiques. Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

##### Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

## 8.2.2 - Eaux pluviales

### Dispositions générales

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété. Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Dans tous les cas le rejet des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l/s/ha).

Ces dispositifs feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol et du sous-sol. Lorsqu'ils seront à ciel ouvert, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés. La gestion et l'entretien de ces dispositifs devront être également prévus à ce stade.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra, en règle générale, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

## 8.3 Infrastructures et réseaux de communication électronique

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).

## Zone UA

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UA, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux commerce et activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

##### 3.1.1 Dispositions générales

Dans la zone UA, secteur UAa compris

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le seul secteur UAb

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie restante du terrain.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
  - à partir du sol naturel avant les travaux,
  - jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
  - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

### 3.2.2 Dispositions générales

#### Dans la zone UA, hors secteurs

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

#### Dans le seul secteur UAa

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

#### Dans le seul secteur UAb

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15m.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

### 3.2.3 Dispositions particulières

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions accueillant des locaux destinés au commerce et activités de service en rez-de-chaussée

- Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés au commerce et activités de service, la hauteur fixée au 3.2.2 peut être augmentée d'1m.

## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 3.3.1 Dispositions générales

#### Dans la zone UA,

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur,
- soit selon les limites d'alignement indiquées au document graphique,
- soit en retrait de 4m, pour tenir compte de l'implantation des constructions sur le parcellaire voisin.

#### Dans la zone UAa

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou selon les limites d'alignement indiquées au document graphique

#### Dans la zone UAb

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou selon les limites d'alignement indiquées au document graphique
- Toutefois, les constructions pourront se mettre en retrait pour tenir compte de l'implantation des constructions situées sur le parcellaire voisin.

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

### **3.3.2 Dispositions particulières**

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

### Cas des constructions de deuxième front

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :
  - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
  - ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

## **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### **3.4.1 Dispositions générales**

#### Dans la zone UA,

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
  - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
  - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
    - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

#### Dans le seul secteur UAa

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
  - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
  - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
    - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

#### Dans le seul secteur UAb

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.



- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :

- au moins égale à 8m en cas de vue directe,
- au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
  - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas de la rue Aristide Briand

- Le long de la rue Aristide Briand, les constructions ayant une façade sur cette voie doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

- Les terrains n'ayant pour façade sur la rue Aristide Briand qu'un accès ne sont pas soumis à cette disposition mais aux règles du 3.4.1.

#### Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

## 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### 3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m dans les autres cas).

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

### 3.5.2 Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoute la règle suivante :

- Les portails d'accès pour les véhicules depuis les voies publiques ou privées ne pourront excéder une largeur de 3,50 mètres, et devront être limités à un par terrain servant d'assiette au projet.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

### 5.2. Espaces verts de pleine terre

Dans la zone UA, secteur UAa compris

Au moins 30% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux unités foncières inférieures à 400 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, ce pourcentage d'espaces verts de pleine terre ne pourra être inférieur à 10 %.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 400 m<sup>2</sup> de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

Dans le seul secteur UAb

Au moins 10% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 500 m<sup>2</sup> de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement</li> </ul> <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2</li> <li>▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

## 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

### III) Equipement et réseaux

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Zone UB

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces et activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

#### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

##### 3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

##### 3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 21m.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

##### 3.2.3 Dispositions particulières

###### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.



### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance :
  - au moins égale à 8m en cas de constructions dont la hauteur est supérieure à 12m,
  - au moins égale à 4m dans les autres cas.
- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

#### 3.3.2 Dispositions particulières

##### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

##### Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

##### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

#### 3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20m à partir de l'alignement :
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15m, l'implantation n'est pas réglementée,
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15m et inférieure ou égale à 30m, la construction doit s'implanter, au minimum, sur une limite séparative,
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30m, la construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
  - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
  - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
    - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- La longueur de chacune des façades de plus de 3,2m de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder 15m.
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

## 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### 3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :
  - 8m en cas de vue directe,
  - 2,5m en dans les autres cas.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

### 3.5.2 Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

### 5.2. Espaces verts de pleine terre

Au moins 20% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

### 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement</li> </ul> <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2</li> <li>▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus</li> </ul>

Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## III) Equipement et réseaux

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Zone UC

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UC, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et dans une limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,



- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

- En sus des dispositions ci-dessus, dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les types d'activités, destinations et sous-destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

##### 3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...



### 3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

### 3.2.3 Dispositions particulières

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### Cas des zones soumises aux risques d'inondation

- En sus, dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), la hauteur des constructions pourra être majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance :
  - au moins égale à 4m.
- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

### 3.3.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

## 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20m à partir de l'alignement :
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12m, l'implantation n'est pas réglementée,
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12m et inférieure ou égale à 16m, la construction doit s'implanter, au minimum, sur une limite séparative,
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 16m, la construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
  - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
  - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
    - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- La longueur de chacune des façades de plus de 3,2m de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder 13,5m.
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

## 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### 3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :
  - 8m en cas de vue directe,
  - 2,5m en dans les autres cas.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

### 3.5.2 Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoute la règle suivante :

- Les portails d'accès pour les véhicules depuis les voies publiques ou privées ne pourront excéder une largeur de 3,50 mètres, et devront être limités à un par terrain servant d'assiette au projet.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

### 5.2. Espaces verts de pleine terre

Pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : Au moins 30% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Pour les terrains de superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup> : Au moins 40% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement</li> </ul> <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2</li> <li>▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## III) Equipement et réseaux

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



## Zone UD

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UD, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et dans une limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,



- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

- En sus des dispositions ci-dessus, dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les types d'activités, destinations et sous-destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

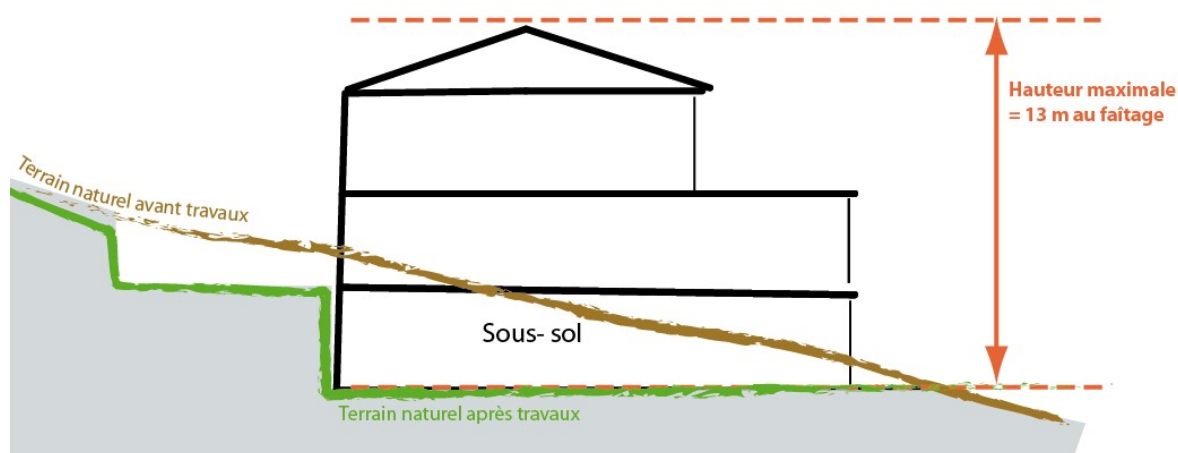
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

##### 3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur en tous points des constructions principales, y compris les sous-sols, ne doit pas excéder 13m.

### Calcul de la hauteur maximale en zone UD - secteur du Coteau



- La hauteur en tous points des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

### 3.2.3 Dispositions particulières

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### Cas des zones soumises aux risques d'inondation

- En sus, dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), la hauteur des constructions pourra être majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance :
  - au moins égale à 4m.
- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

### 3.3.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

#### 3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20m à partir de l'alignement :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12m, l'implantation n'est pas réglementée,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12m et inférieure ou égale à 16m, la construction doit s'implanter, au minimum, sur une limite séparative,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 16m, la construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.

- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :

- au moins égale à 8m en cas de vue directe,
- au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
  - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- La longueur de chacune des façades de plus de 3,2m de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder 13,5m.

- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

### Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

## **3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.5.1 Dispositions générales**

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m dans les autres cas.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

### **3.5.2 Dispositions particulières**

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

- Chaque nouvelle construction ne pourra excéder un rectangle d'emprise de 15mx20m,
- Les portails d'accès pour les véhicules depuis les voies publiques ou privées ne pourront excéder une largeur de 3,50 mètres, et devront être limités à un par terrain servant d'assiette au projet.

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

### 5.2. Espaces verts de pleine terre

Pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup> : Au moins 50% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Pour les terrains de superficie supérieure à 500m<sup>2</sup> : Au moins 70% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.
- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.
- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

### 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement</li> </ul> <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2</li> <li>▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus</li> </ul>



Commerce et activités de service	<p><u>Commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## III) Equipement et réseaux

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



## Zone UE

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
- les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

#### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

### Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

### Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

#### 5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement</li> </ul> <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2</li> <li>▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## III) Equipement et réseaux

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Zone UF

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans la zone UF hors secteurs, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges.

- En sus des dispositions ci-dessus, dans le seul secteur UFc, sont interdits :

- les dépôts à l'air libre,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone UF hors secteur, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions destinées au commerce et activités de service, et qu'elle y soient intégrées,
- les constructions destinées au commerce et activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les dépôts, à condition qu'ils aient un rapport direct avec les constructions destinées au commerce et activités de service,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,



- les installations classées à condition, qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
  - l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- En remplacement des dispositions ci-dessus, dans le seul secteur UFc, sont autorisés sous conditions :
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions destinées aux commerces et activités de service, et qu'elle y soient intégrées,
  - les constructions destinées aux commerces et activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
  - les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
  - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
  - la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
  - l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
  -

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.



### 3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

### 3.1.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## 3.2 Hauteur des constructions

### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

### 3.2.2 Dispositions générales

#### Dans la zone UF, hors secteur :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 20m.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

#### Dans le seul secteur UFc :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12m.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

### 3.2.3 Dispositions particulières

#### Cas des zones de limitation de hauteur

- Dans les zones de limitation de hauteur identifiées au document graphique la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 3.3.1 Dispositions générales

Dans la zone UF, hors secteur :

- Les constructions doivent être implantées :

- en retrait, selon une distance au moins égale à 3,5m,
- ou selon les limites d'alignement inscrites au document graphique.

- Sauf disposition contraire figuré au document graphique, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

Dans le seul secteur UFc :

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance :

- au moins égale à 4m.

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

#### 3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

#### 3.4.1 Dispositions générales

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15m, l'implantation n'est pas réglementée,

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15m et inférieure ou égale à 30m, la construction doit s'implanter, au minimum, sur une limite séparative,

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30m, la construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :

- au moins égale à 8m en cas de vue directe,
- au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
  - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

- La longueur de chacune des façades de plus de 3,2m de hauteur implantées en limite séparative ne pourra excéder 15m.

- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

## 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### 3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 2,5m dans les autres cas.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

### 3.5.2 Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation ainsi que dans l'espace entre la voirie et les limites d'alignement identifiées au document graphique. Le rideau d'arbres ainsi défini pourra être interrompu pour permettre les accès.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement</li> </ul>

	<p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2</li> <li>▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ses possibilités soient dûment justifiées.

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

### III) Equipement et réseaux

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone 1AU

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 1AU, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges et les dépôts à l'air libre.

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisés les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- la construction et l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,

- l'aménagement des constructions ou d'installations, même classées, existantes, à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- En sus, des dispositions de l'article 1.2, dans le secteur de mixité sociale n°2 identifié au document graphique, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que, à l'échelle de la zone 1AU, sur l'ensemble des logements réalisés, au moins 25% d'entre eux soient des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

##### 3.1.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie restante du terrain.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
  - à partir du sol naturel avant les travaux,
  - jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
  - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

### 3.2.2 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 18m.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2m.

### 3.2.3 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions accueillant des locaux destinés au commerce et activités de service en rez-de-chaussée

- Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés au commerce et activités de service, la hauteur fixée au 3.2.2 peut être augmentée d'1m.

## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 3.3.1 Dispositions générales

#### Le long de la RD4

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

#### Dans le reste de la zone 1AU

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

### 3.3.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque la construction est édifée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions de l'article 3.3.1 sont appréciées par rapport aux deux voies.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

#### Cas des constructions de deuxième front, le long de la RD4

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :
  - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,

- ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

#### 3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Au-delà de la bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être :
  - au moins égale à 8m en cas de vue directe,
  - au moins égale à 2,5m dans les autres cas.
    - Ces distances ne s'appliquent pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...
- Lorsque des terrasses ou des balcons sont implantés à moins de 8m des limites séparatives, ils doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran, d'au moins 1,90m de hauteur.

#### 3.4.2 Dispositions particulières

##### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

##### Cas des annexes

- Lorsque la construction annexe ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### 3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :
  - 8m en cas de vue directe,
  - 2,5m dans les autres cas.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe ou de deux annexes doit être au moins égale à 2,5m

#### 3.5.2 Dispositions particulières

##### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

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

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

#### Façades

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

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

#### Toitures

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

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

#### Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## 4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

### Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLU, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

### Performance environnementale

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.



## 5.1. Espaces verts de pleine terre

Au moins 10% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 500 m<sup>2</sup> de surface de terrain, en prenant en compte le nombre d'arbres de haute tige existants qui seront conservés. La quantité sera arrondie au nombre entier supérieur.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement</li> </ul> <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2</li> <li>▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## III) Equipement et reseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisant.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile permettant l'accès à un terrain doivent avoir une largeur d'au moins 5m en cas de double sens et 3,5m en cas de sens unique (ces minimums n'étant pas applicables aux porches, au portail d'entrée d'une propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante).

Les accès aux constructions en second rang, depuis les voies d'accès, doivent avoir une largeur minimale de 3,5m jusqu'à la construction. Pour les constructions de plus de 3 logements, l'accès doit avoir une largeur de 5m jusqu'à la construction en cas de double sens. En cas de division de terrain en second rang, les mêmes règles s'appliquent.

## **7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## **Article 8 : Desserte par les réseaux**

### **8.1 Eau potable**

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

### **8.2 Assainissement**

La gestion des eaux pluviales et usées est une compétence partagée entre le Conseil Départemental et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

#### **8.2.1 - Eaux usées**

##### **Dispositions générales**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

##### **Dispositions particulières**

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

## 8.2.2 - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

### Dispositions générales

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra, en règle générale, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, quelle que soit la nature de l'aménagement.

Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Dans tous les cas le rejet des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l/s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

## 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

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).

## Zone 2AU

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, l'exception de ceux soumises à des conditions particulières à l'article 1.2.

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont autorisés sous conditions :

- les installations, ouvrages techniques et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- les abris de jardins, dans la limite de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle jardinée et à condition qu'il s'agisse de constructions légère.

- De plus, les caravanning, dépôts de caravanes, et caravanes isolées sont autorisées.

#### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

### II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

##### 3.1 Emprise au sol

Non réglementée.

##### 3.2 Hauteur des constructions

Non réglementée.

##### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

##### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.



### **3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementée.

### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementée.

### **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé.

### **Article 6 : Stationnement**

Non réglementé.

## **III) Equipement et réseaux**

### **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementée.

### **Article 8 : Desserte par les réseaux**

Non réglementée.



## Dispositions applicables à la zone naturelle

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone N sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, l'exception de ceux soumises à des conditions particulières à l'article 1.2.

- Dans les Espaces boisés classés, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme :

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au document graphique.

#### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions légères nécessaires notamment à la gestion des jardins familiaux, ainsi que celles destinées à la préservation, la conservation de la faune ou la flore, les abris pour animaux.
- Les ouvrages publics destinés à la distribution de l'électricité ou l'assainissement

- Dans le secteur Ne (STECAL), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt public, notamment pour les activités culturelles, touristiques, de sport, de loisirs ou de détente de la zone, ainsi que les constructions liées à l'horticulture et à l'agriculture
- Les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion des espaces naturels et agricoles et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : tels que :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
  - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- La transformation ou l'aménagement des bâtiments existants et ce en vue de leur utilisation pour les activités visées à l'alinéa précédent.

- Dans le secteur Nc, du Château des Rets, sont autorisés sous conditions :

- L'extension limitée et la rénovation des constructions et des annexes édifiées régulièrement et compatibles avec la vocation naturelle de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants en habitation, sera admis et ce dans les volumes et les structures des constructions existantes ;

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

### II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 Emprise au sol

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

Dans la zone N, hors secteurs:

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5m<sup>2</sup> par abris de jardin.

Dans le secteur Ne (STECAL) :

- L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 30% du terrain.

- Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à ces emprises pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Dans le secteur Nc, Château des Rets, pour les constructions et annexes existantes :

- Les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement se réaliseront sans augmentation de l'emprise au sol existante.

### 3.2 Hauteur des constructions

#### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

### 3.2.2 Dispositions générales

#### Dans la zone N, hors secteurs

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 2,5 m, pour les constructions légères type abris de jardins admis dans le cadre des jardins familiaux.

#### Dans le seul secteur Ne (STECAL)

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage, cependant elle est portée à 12 m. pour les pour les constructions destinées à des équipements autorisés dans la zone.

#### Dans le seul secteur Nc

- Les constructions existantes (y compris pour les annexes) pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structures et gabarits actuels.

## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 3.3.1 Dispositions générales

- Toute construction devra être édifiée à au moins 10 m de l'alignement sauf indication contraire portée au plan.

- Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur.

### 3.3.2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

## 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait ainsi exigé devra être au moins égal à 8,00 m. pour les façades ou pignons comportant des vues directes, et à au moins 4,00 m. dans le cas contraire.

### 3.4.2 Dispositions particulières

L'ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié :

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics,
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,50m.

### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### 3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 8m en cas de vue directe,
- 4m dans les autres cas.

- La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

#### 3.5.2 Dispositions particulières

##### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

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

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

#### Façades

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

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

#### Toitures

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

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

### Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m et seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## 4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

### Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLU, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

### Performance environnementale

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, riche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.



Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Précision d'application des règles : En cas de division foncière, les règles ci-dessous s'appliquent en référence aux terrains issus de la division.

### 5.1 Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au document graphique sont à conserver ou à créer.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré au document graphique doit être justifié (état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement.

Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

### 5.2 Espaces paysagers à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. 95% de la superficie doit être maintenue strictement en espaces verts de pleine terre.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### 5.3 Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

### 5.4 Espaces verts de pleine terre

- Au moins 90% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.



- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de division de logements, le nombre de place doit être adaptée aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement (au sens de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 6 places d'hébergement</li> </ul> <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum, 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2</li> <li>▪ Au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 10 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

## 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - Pour les logements de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - Pour les hébergements : 1% de la surface de plancher

- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

### III) Equipement et reseaux

#### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisant.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile permettant l'accès à un terrain doivent avoir une largeur d'au moins 5m en cas de double sens et 3,5m en cas de sens unique (ces minimums n'étant pas applicables aux porches, au portail d'entrée d'une propriété et dans le cas de travaux d'amélioration d'une construction existante).

Les accès aux constructions en second rang, depuis les voies d'accès, doivent avoir une largeur minimale de 3,5m jusqu'à la construction. Pour les constructions de plus de 3 logements, l'accès doit avoir une largeur de 6m jusqu'à la construction en cas de double sens. En cas de division de terrain en second rang, les mêmes règles s'appliquent.

## 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

### 8.1 Eau potable

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

### 8.2 Assainissement

La gestion des eaux pluviales et usées est une compétence partagée entre le Conseil Départemental et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

#### 8.2.1 - Eaux usées

##### Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

##### Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### 8.2.2 - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

##### Dispositions générales

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra, en règle générale, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, quelle que soit la nature de l'aménagement.

Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à

ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Dans tous les cas le rejet des eaux pluviales sera limité à 2 litres seconde par hectare (2l/s/ha).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### Dispositions particulières

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales à l'aide de dispositifs de traitement,
- les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

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).

## Annexes au règlement

## Annexe 1 : Liste des emplacements réservés

Numéro	Localisation	Type	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )
1	Route de la Libération	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement de la RD4 – largeur 28m	Département	5 962
2	Site des emprises du projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO)	Emplacement réservé aux voies publiques	Création de voirie (largeur 36m), notamment pour permettre l'infrastructure Altival	Département	8 393
3	Site des emprises du projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO)	Emplacement réservé aux voies publiques	Création de voirie (largeur 36m), notamment pour permettre l'infrastructure Altival	STIF	96 626
4	Rue de Sucy	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 12m	Commune	3 381
5	Rue de Champigny	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 12m	Commune	6 362
6	Rue du Pont	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 12m	Commune	2 886






7	Rue Aristide Briand	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – de la place du 8 mai 1945 jusqu'au carrefour Saint Siméon : largeur 20m  – du carrefour Saint Siméon jusqu'au Collège Molière : largeur 14m	Commune	6 525
8	Rue de l'Alma	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 5m	Commune	335
9	Sentier de la Basse Hutte	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 5m	Commune	2
10	Rue Gabriel Péri	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 8m	Commune	1 634
11	Rue de la Marne	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 8m	Commune	45
12	Rue du Port	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 8m	Commune	82
13	Chemin de la Croix Saint Vincent	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 3,5m	Commune	216

14	Rue d'Houin	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 8m	Commune	280
15	Rue d'Amboile	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 13m	Commune	1 361
16	Rue de Bry	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 10m	Commune	2 717
17	Rue de Coeuilly	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 10m	Commune	394
18	Rue du Belvédère	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 10m	Commune	145
19	Rue Molière	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 12m	Commune	569
20	Complexe sportif Aristide Briand / Site des emprises du projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO)	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement et création d'une voie – largeur 12m	Commune	3474




21	Chemin de la Maillarde / Site des emprises du projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO)	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement – largeur 8m	Commune	2889
22	Cimetière	Emplacement réservé aux voies publiques	Création d'une voie dédiée aux modes doux – largeur 3m	Commune	129
23	Chemin de la Maillarde / Chemin de la Queue en Brie	Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général	Extension du cimetière	Commune	2 811
24	Rue des Fusillés de Châteaubriant	Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général	Réalisation d'un équipement public	Commune	9 642
25	Site des emprises du projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO)	Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général	Réalisation d'un équipement public	Commune	4 120

## Annexe 2 : Liste des éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Description
1	Ancienne mairie	44 bis rue du Général de Gaulle		<p>Mairie-école construite en 1884, aujourd'hui salle d'exposition.</p> <p>Bâtiment construit en pierre appareillée aux angles, et remplissage de pierres meulières, toit à 4 pans pour le corps central, et à deux pans pour les corps latéraux, en tuiles mécaniques, de style éclectique.</p>
2.1	Espace Charles de Gaulle	46 Rue du Général de Gaulle		<p>Pavillon à la volumétrie médiévale, avec une tourelle d'angle, une maçonnerie enduite, des toits en ardoise à 4 pans.</p>
2.2	Conservatoire	46 Rue du Général de Gaulle		<p>Le conservatoire de musique, est une bâtisse en pierre apparentes, de type rural, avec toit à deux pans couvert de bardeaux. Le conservatoire et la salle des mariages, forment un ensemble qui cadre le jardin public.</p>


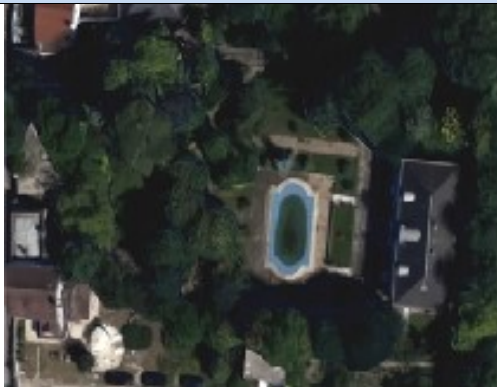

3	Pavillon	83 rue du Général de Gaulle		<p>Manoir en pierre appareillées aux angles, et encadrements de fenêtre en pierre, avec remplissage en pierres meulières, toit à la Mansart, de type néoclassique.</p>
4	Gare	41 Avenue de la Gare		<p>Gare construite en 1929</p> <p>Bâtiment en calcaire, pierre de taille et brique</p> <p>Type de toit : toit à long pan, pignon découvert, toit en pavillon</p> <p>Couverture extérieure : tuile mécanique.</p>
5	Pavillon	32 rue du Pont		<p>Maison à colombage de type normand, soubassement en pierres meulières.</p>
6	Château de l'Etape	4 rue de Champigny		<p>Château construit dans la 1ère moitié du 17e siècle et rénovation dans le 2e quart du 20e siècle.</p> <p>Monument composé de calcaire, pierre de taille, brique, et pierre avec brique de remplissage.</p> <p>Type de toit : toit à long pan, toit en pavillon, dôme polygonal, toit conique, croupe, noue.</p> <p>Couverture extérieure : ardoise.</p> <p>Présence de sculpture avec mascarons et cornes d'abondance.</p>





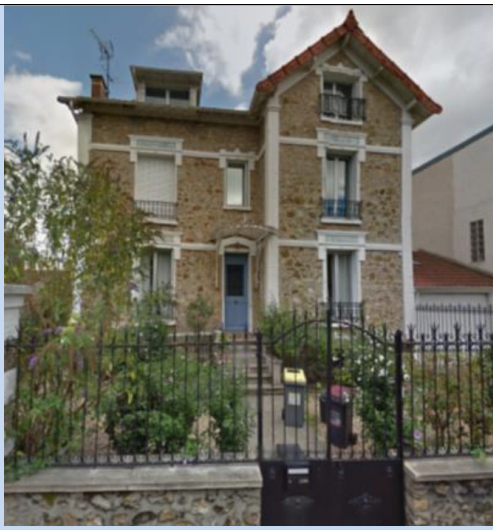
7	Pavillon	2 rue Marguerite		Maison à colombage de type normand.
8	Pavillon	11 bis/13 rue de Champigny		Pavillon en pierres meulières.
9	Pavillon	8 rue de Champigny		Maison à colombage de type normand, mur de clôture en pierres.

10	Pavillon	14 rue de Champigny		
11	Auberge L'Ecu de France	31 rue de Champigny		<p>Auberge construite au 19ème siècle</p> <p>Type de toit : toit à long pan, pignon couvert, noue.</p>
12	Ecole Jacques Doré	4 rue de Durmersheim		<p>Ecole inaugurée en 1911</p> <p>Bâtiment composé de pierre meulière, moellon et brique</p> <p>Type de toit : toit à long pan, croupe</p> <p>Couverture extérieure : tuile mécanique.</p>
13	Maison Normande	1 rue de Bry		<p>Maison à oau de bois, de type normand.</p>





14	Château de la Maillarde	19 rue de Durmersheim		<p>Château construit entre 1725 et 1740</p> <p>Type de toit : toit à long pan, croupe</p> <p>Couverture extérieure : ardoise</p> <p>Présence de sculpture</p>
15	Maison	82 rue de Champigny		
16	Pavillon	54 Rue du Général de Gaulle		<p>Pavillon de briques avec toitures à 2 et à 4 pans en ardoise.</p>

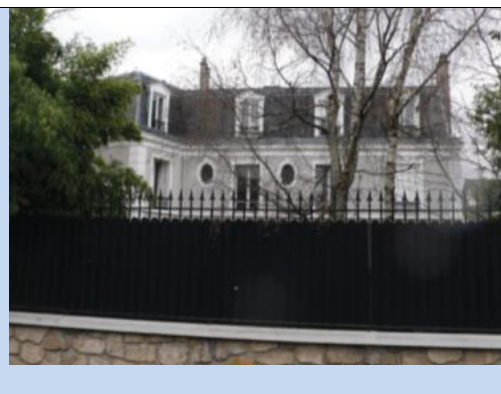


17	Pavillon	76 rue du Général de Gaulle		Maison en maçonnerie enduite, appareillages de briques, toits à deux pans et tourelle carrée, avec dépendances, de style éclectique.
18	Maison	36 rue de Sucy		Maison construite dans les années 1880.  Typique de l'architecture des Bords de Marne.
19	Mur	1A rue du Général de Gaulle		Mur en pierres meulières apparentes, donnant à la rue son caractère rural.

20	Mur	4 et 4bis rue du Général de Gaulle		Mur en pierres apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
21	Pavillon + Mur	3 rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières, appareillages de briques, toit à deux pans en tuiles mécaniques, clôture en pierre et ferronnerie, style éclectique typique de la région parisienne (fin 19e siècle/début 20e). Mur en pierres meulières apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
22	Pavillon	3bis rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières, appareillages de briques peintes en blanc, toits à deux pans en tuiles mécaniques, clôture en pierre et ferronnerie, de style éclectique (fin 19e début 20e).



23	Pavillon	8 rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite, appareillages de briques encadrant les fenêtres, toit à deux pans en tuiles mécaniques (fin 19e début 20e), construction à l'alignement de la rue marquant l'entrée d'un parc.
24	Pavillon	8 ter A rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite avec appareillages de pierre aux angles et encadrement de fenêtres, toitures à 4 pans cachés par un acrotère fortement marqué, de style néoclassique.
25	Mur	8 ter B et 8 ter C rue du Général de Gaulle		Linéaire de murs en pierre enduite, laissant apparaître des moellons donnant à la rue son caractère rural.



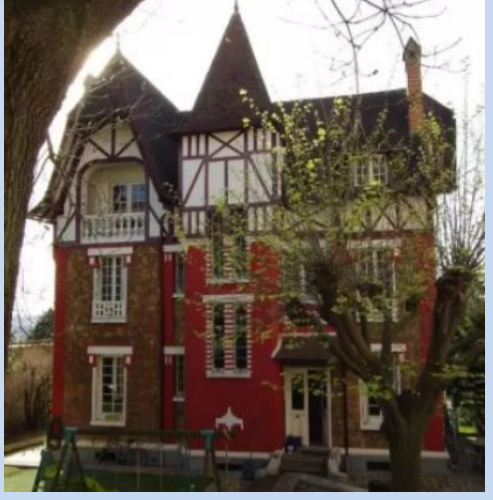
				
26	Pavillon	9 ter rue du Générale de Gaulle		Pavillon en pierres meulières. Toiture en tuiles mécaniques.
27	Pavillon	10 bis rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite avec toiture à 4 pans, dont la façade simple est bien composée, de type classique.




28	Pavillon	15 rue du Générale de Gaulle, angle avenue de la Plaine		Pavillon en maçonnerie enduite, avec appareillages de pierres, encadrements de fenêtres, toit à la Mansart en ardoise, de style néoclassique.
29	Immeuble	24 rue du Général de Gaulle		Immeuble en pierre meulières, et toit en ardoise à la Mansart: sa qualité provient de la tectonique de la façade en pierres apparentes.
30	Pavillon	70 rue Aristide Briand		Maison en pierre meulière, linteaux appareillage de briques ornementés, toit à deux pans en tuiles mécaniques.



31	Pavillon	75 rue Aristide Briand		Maison en pierre meulière, linteaux appareillage de briques ornementés, toit à deux pans en tuiles mécaniques.
32	Pavillon	9 avenue de la Plaine		Maison en pierres meulières, de style Art nouveau.
33	Maisons	44 rue du Général de Gaulle		Linéaire de bâtis moyens perpendiculaire à la rue du Général de Gaulle et dont l'ensemble est numéroté au n°44. Ensemble de maisons en maçonnerie enduite, toit à deux pans en tuiles plates, corniches saillantes et linteaux décoratifs : ces maisons forment un ensemble cohérent avec l'ancienne mairie.





34	Ancienne poste et télégraphes	11 rue du Pont		Ancienne poste en pierres meulières.
35	Mur	9 rue du Pont		Mur de soutènement en pierre des terrasses de Chennevières.
36	Pavillon	50 bis rue du Général de Gaulle		Maison à pans de bois de type normand, visible aussi depuis le jardin public du conservatoire.

37	Pavillon	7 rue Jacques Doré		Pavillon en pierres meulières, toit à deux pans en tuiles mécaniques, de style éclectique.
38	Mur	Angle rue Jacques Doré / rue de la République		Mur en pierres apparentes partiellement enduit.
39	Pavillon	27 rue de la République		Maison en maçonnerie enduite, angles, encadrement et linteaux, corniches, toit à deux pans en ardoise.

40	Pavillon	29 bis rue de la République		Maison en maçonnerie enduite, angles, encadrement et linteaux marqués, tourelle en toiture, toit à deux pans en zinc.
41	Pavillon	30 rue de la République		Maison en pierre meulière, angles, linteaux en pierre appareillés.
42	Pavillon	42 rue de la République		Pavillon en pierre meulière, avec une tourelle d'angle en encorbellement construite en brique, Toit à 4 pans en ardoise, clôture: soubassement pierre et ferronnerie.



43	La Poste	9 avenue du Maréchal Leclerc		Bâtiment en brique de style Art Déco.
44	La Croix de Chemin Saint-Siméon	Début de la rue du Général de Gaulle		Présente dans l'inventaire général du Patrimoine Culturel. Croix de Chemin attestée en 1550. Socle en fer forgé du 18 <sup>e</sup> siècle. Restaurée en 1950.

45	Parc du Château des Rets	Entre la rue de l'Alma et le chemin de la Croix Javot	 <p style="text-align: center;"><i>Source : Google</i></p>	Présent dans l'inventaire général du Patrimoine Culturel. Site classé depuis le 28 juin 1949.
----	--------------------------	---	--	---

# Annexe 3 : Guide pratique pour le dimensionnement des locaux propreté pour les nouvelles constructions de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne

**Détermination des volumes des bacs :**

Production des déchets à partir d'une collecte de type "bi-flux" (CA du Haut Val-de-Marne)

	U./hab.
Ordures ménagères	5,5
Emballages légers	3,0
Verre	0,8
<b>TOTAL</b>	<b>10,2</b>

**Guide pratique pour le dimensionnement des locaux propreté pour les nouvelles constructions**

**Règles de dotation pour l'habitat collectif**  
 Cette méthode concerne les habitations de 3 logements et plus :

Nombre de jours maxi. entre 2 collectes      Production unitaire (cf tableau ci-dessus)

$$Vi = J \times Pi \times pu \times c$$

Coefficient de foisonnement (Valeur voisine de 70% dans le cas de la collecte sélective)

Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne  
 19 avenue de la Sablière - BP 11  
 94371 SUCY-EN-BRIE CEDEX  
 Direction Générale des Services techniques  
 Tél. 01 56 74 18 70  
[www.agglo-hautvaldemarne.fr](http://www.agglo-hautvaldemarne.fr)

**Septembre 2009**

**Les critères à prendre en compte**

- ◆ L'ensemble des flux : ordures ménagères, collecte sélective des emballages, verre, encombrants. La production annuelle pour l'ensemble de ces flux est de 420 kg par habitant.
- ◆ Nombre de foyers et taux d'occupation des logements.
- ◆ Nombre de collecte hebdomadaire ou mensuelle pour chaque flux.
- ◆ Prendre en considération la dimension des bacs :
 

120L	L : 485 mm	I : 550 mm	H : 980 mm
240L	L : 580 mm	I : 725 mm	H : 1075 mm
360L	L : 625 mm	I : 850 mm	H : 1095 mm
660L	L : 1260 mm	I : 772 mm	H : 1160 mm
- ◆ Laisser un espace suffisant pour la manipulation des bacs.
- ◆ Prévoir des bacs de rotation et des bacs de petite taille (340 L) pour les flux lourds comme les ordures ménagères et le verre.
- ◆ Prévoir un point d'eau et l'évacuation des eaux usagées pour le nettoyage des bacs et du local.
- ◆ Prévoir un local à part pour la gestion des encombrants avec facilité d'accès pour le collecteur évitant ainsi l'intervention du gardien.
- ◆ Prévoir une rampe pour faciliter la sortie et l'entrée des bacs.
- ◆ Prévoir une lumière importante ou une lumière automatique à l'ouverture du local.
- ◆ Local à positionner sur le chemin de passage des habitants pour faciliter la gestion des déchets et la diffusion de l'information.
- ◆ Si l'aménagement est extérieur : faciliter l'accès du camion de collecte ainsi que la sortie et l'entrée des bacs par le gardien ou le personnel de collecte.

**Formule de calcul à appliquer :**

**Pour un nombre d'habitants inférieur à 50, dimensionnement en m<sup>2</sup> =**  
**5,5 + (0,14 x nombre d'habitant) hors encombrants**

**Pour un nombre supérieur à 50 habitants, dimensionnement en m<sup>2</sup> =**  
**8 + (0,09 x nombre d'habitant) hors encombrants**

**Exemple de dimensionnement**

Pour une population de 80 habitants, le dimensionnement du local serait de 15 à 18 m<sup>2</sup> selon les flux collectés et hors encombrants.

Pour une population de 180 habitants, le dimensionnement du local serait de 27 à 30 m<sup>2</sup> selon les flux et hors encombrants.

*à/le STEPHAN*

*Cordialement*

*14.10.09*

*7 P*  
*2 -*  
*3 -*  
*4*  
*5*



