



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de THIAIS

Pièce 3.2 – Règlement

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil
municipal le 3 novembre 2015

SOMMAIRE

<u>LEXIQUE</u>	<u>5</u>
<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>12</u>
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UA</u>	<u>14</u>
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UB.....</u>	<u>28</u>
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UC.....</u>	<u>44</u>
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UD</u>	<u>59</u>
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UE.....</u>	<u>74</u>
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UF</u>	<u>88</u>
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UG</u>	<u>101</u>
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE N.....</u>	<u>111</u>
<u>ANNEXES.....</u>	<u>120</u>
1-LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	120
2- LISTE DU PATRIMOINE REMARQUABLE PROTEGE.....	121
3- CARTE D’ALEA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES REALISEE PAR LE BUREAU DE RECHERCHE GEOLOGIQUE ET MINIERE (BRGM)	122
4- CARTE DE LA ZONE D’ANCIENNES CARRIERES	123
5- LISTE DES PLANTES DECONSEILLEES A PROXIMITE DES AERODROMES.....	124

LEXIQUE

ACCÈS

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

ALIGNEMENT

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'assiette de la construction et l'emprise publique, déterminée ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite de fait entre le terrain d'assiette de la construction et l'emprise d'une voie privée existante ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant aux documents graphiques, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

ANNEXE

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockages des ordures ménagères, local à vélos, abris de jardin, piscine,...

BAIES

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou les parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture qui s'inscrit dans le plan d'une toiture en pente et qui n'offre pas de vue directe ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- une porte non vitrée ou translucide avec châssis.

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 1 mètre délimité à partir de son pourtour.

BALCONS

Est considéré comme balcon une plate-forme formant saillie sur une façade.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement distingue 9 destinations :

I. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérées comme de l'habitation.

II. Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergements de type hôtel et résidences de tourisme. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).

III. Bureau

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Les locaux des professions libérales sont inclus dans cette destination.

IV. Commerce

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale.

V. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat.

VI. Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes accueillant des activités qui ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

VII. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

VIII. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

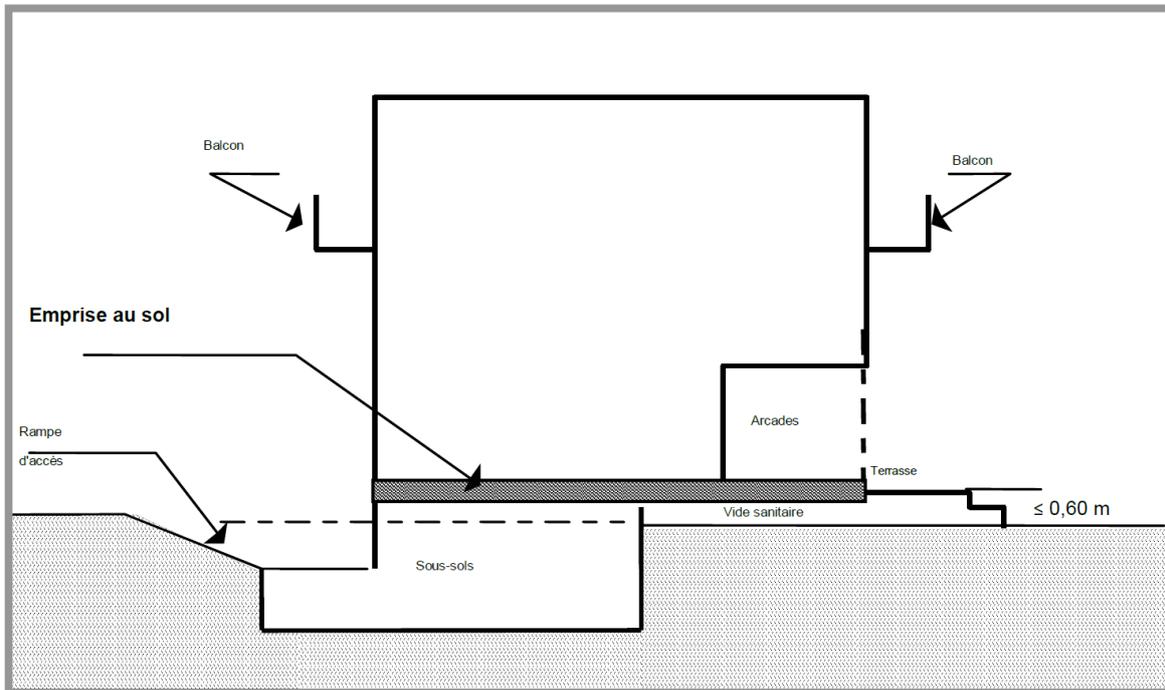
Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux.



EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Article L.130.1 du code de l'urbanisme : Les PLU peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré de pleine terre lorsqu'il ne comporte pas d'ouvrages, à l'exception des équipements de réseaux, dans son sous-sol.

ESPACES VERTS

Les espaces verts se définissent comme les surfaces de l'unité foncière faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets...Ils comprennent au moins une épaisseur de terre de 40 cm, hors couche drainante pour la végétalisation à faible développement et de 1,5 m pour les végétaux à moyen et grand développements.

EXTENSION / SURÉLÉVATION

Sont considérées comme extension ou surélévation d'une construction existante, les modifications volumétriques accroissant la surface de plancher existante avant travaux.

FAÇADES

La façade principale correspond à la façade donnant sur voie. Dans le cas d'une construction située à l'intersection de plusieurs voies, celle-ci sera composée de plusieurs façades principales. Les autres façades sont les façades latérales qui donnent sur les limites séparatives latérales et la façade arrière qui donne sur la limite de fond de terrain.

HAUTEUR DE FAÇADE

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction, comptée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit en pente ou jusqu'au sommet de l'acrotère du toit terrasse.

HAUTEUR PLAFOND

La hauteur plafond des constructions est mesurée à compter, soit du niveau du terrain naturel avant travaux, soit du niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

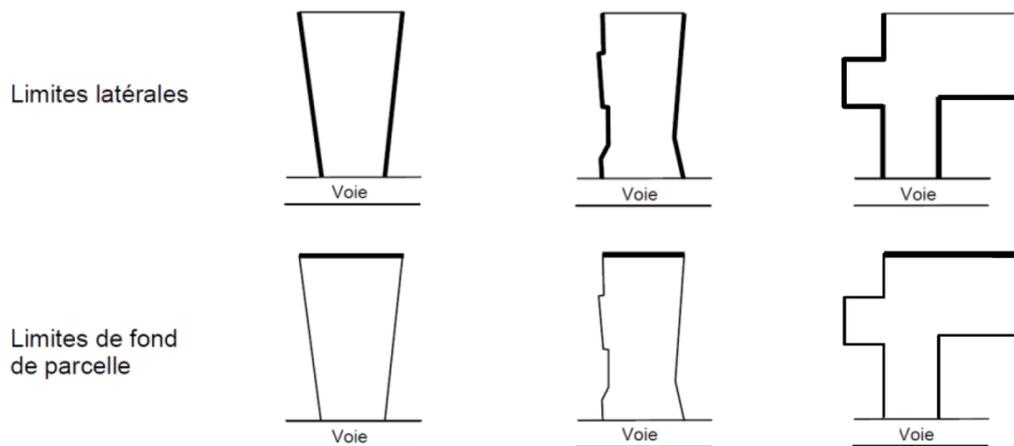
LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, selon une ligne de forme quelconque.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les distances sont mesurées perpendiculairement à chaque partie de construction comportant ou non des baies jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel,
- les balcons, coursives, terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre sur toute sa profondeur.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature,
- les auvents,
- les débords de toiture,
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur,
- les parties enterrées des constructions.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse de la façade ou de la toiture telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur... .

SERVITUDE DE COURS COMMUNE

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cours commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

La surface de plancher est définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles appartenant ou non à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au sol existant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement ; il s'agit du niveau du sol existant avant le projet de construction.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...).

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Elle comporte des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules et peut être de statut public ou privé.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles de la section I, du chapitre I, du titre I^{er} du livre I^{er}, (partie réglementaire) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.
- 2) Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et annexées au présent plan local d'urbanisme.
- 3) Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre du règlement départemental de l'assainissement du Val-de-Marne en particulier le débit de fuite maximal autorisé.
- 4) Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent au sein des périmètres de protection des monuments historiques les prescriptions au titre des articles L 341-10 et R 341-9 du Code de l'environnement relatifs à l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 2 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures, aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et de toute autre dérogation prévue par la loi.

ARTICLE 3 - BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ne peut être accordée que pour des travaux améliorant la conformité de la construction aux dispositions dudit règlement ou pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité.

La reconstruction à l'identique de toute construction détruite par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée.

ARTICLE 4 - APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'une demande de lotissement ou de construction de plusieurs bâtiments sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des lots ou terrains issus de la division.

ARTICLE 5 - ILLUSTRATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. Le texte prévaut sur l'illustration.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UA

La zone UA correspond aux bourgs anciens, définis au regard de la morphologie du bâti.

La zone UA est concernée par une zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé le 21 décembre 2012.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute construction sans commerce en rez-de-chaussée ;
- 3) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 4) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 5) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 6) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 7) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres minimum à compter de la façade de la partie des constructions située le long des voies concernées ;
- 3) pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de

restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;

- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 5) les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;
- 6) dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques

ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;

- si le terrain se situe à l'angle de deux voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables. 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.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les

réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

III. Réseaux divers

1) Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

2) Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons. Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

III. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations sous réserve d'assurer une continuité visuelle à l'alignement ;
- 3) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 4) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait ;
- les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain uniquement si la construction nouvelle vient s'adosser de manière harmonieuse, à une construction implantée sur le terrain voisin.

2) Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ;
- sauf si la construction nouvelle vient s'adosser de manière harmonieuse sur une de ces limites, qu'elle soit latérale ou de fond de terrain, à une construction implantée sur le terrain voisin.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

Le retrait doit être au moins égal à :

- 1) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6$ m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,50$ m dans le cas de façade sans baie ;
- 3) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,50$ m dans le cas de façade comportant uniquement des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au-moins 1,90 mètre.

IV. Dispositions particulières

- 1) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article ;
- 2) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune ;
- 3) Les annexes ou locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que ces constructions ne comportent pas de baie en limite ;
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment les débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure et les balcons.

II. Règle générale

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- 1) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie ;
- 3) 2,50 mètres dans le cas de façade comportant des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

III. Dispositions particulières

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Il n'est pas fixé de règle :

- 1) dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- 2) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

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

II. Dispositions particulières

L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60% de la superficie du terrain pour :

- 1) les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) les constructions dont les rez-de-chaussée ont en tout ou partie une destination commerciale ou artisanale.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises exigibles peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur,

locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Règle générale

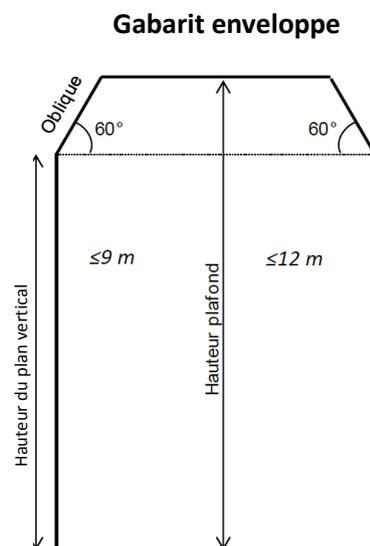
1) Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmonté d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

2) Toutefois, la hauteur de façade d'une construction implantée en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 5 mètres, ne pourra pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de ladite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur plafond est limitée à la hauteur de façade + 3 mètres maximum.



III. Dispositions particulières

La hauteur plafond de toute annexe est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Aménagement des constructions existantes

1) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2) Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

III. Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

IV. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de

la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et assurer une harmonie en respectant les constructions voisines.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

V. Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

En cas d'implantation des constructions en recul de l'alignement, les clôtures sur voie doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement, notamment par la présence de murs pleins en pierre ou de murs bahuts surmontés de grilles.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures situées à l'alignement ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

VI. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et

de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l’une de ces destinations.

L’obligation de réaliser des aires de stationnement n’est pas applicable aux travaux de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat conformément à la disposition de l’article L.123-1-13 du code de l’urbanisme.

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

I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions de l’article L. 123-1-13 du code de l’urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d’extension, d’aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m ² SDP	1place place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP sus	1 place par tranche de 50m ² SDP
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 10 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de place est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

IV. Le stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, ces espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

III. Dispositions particulières

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

IV. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions du code forestier.

V. Espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

ARTICLE UA 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UB

La **zone UB** correspond aux abords des axes structurants, bien desservis par les transports en commun. Elle comprend des **secteurs UBa** (ZAC D'Allia), **UBb**, **UBc** (boulevard de Stalingrad), **UBd** et **Ube** (avenue de Versailles).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 3) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 4) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 5) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 6) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 3) pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- 4) les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;

- 5) Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

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.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

III. Réseaux divers

1) Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

2) Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

1- Dispositions applicables dans la **zone UB**, dans les **secteurs UBd** et **UBe** : Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2- Dispositions applicables dans le **secteur UBa** :

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit en respectant une marge de recul minimale de 2,5 mètres par rapport à cet alignement. ;

- Les surplombs de la voie de desserte à créer sont autorisés à condition de respecter une hauteur libre de 4,5 mètres au droit de la chaussée ;
- Les saillies horizontales sur voies et emprises publiques d'une largeur au moins égale à 12 mètres sont autorisées à condition de ne pas dépasser :
 - o 0,20 m par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessous d'une hauteur de 3,20 m mesurée depuis le trottoir ;
 - o 1,20 m par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessus d'une hauteur de 3,20 m.
 - o Ces saillies devront être distantes d'au moins 0,60 m des limites latérales de chaque façade sur voie ou espace public.

3 – Disposition applicable dans le **secteur UBb** :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

4 – Dispositions applicables dans le **secteur UBc** :

Le long du boulevard de Stalingrad, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant une marge de recul minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement.

III. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 3) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 1) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6$ m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,5$ m dans le cas de façade sans baie.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

IV. Dispositions particulières

1) Dans le **secteur UBa**,

- a) dans le cas de cours communes, aucune des limites d'une cour commune située en vis-à-vis d'une limite séparative ne peut être située à moins de 2 mètres de celle-ci.
- b) les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 4 mètres de ces limites et dont le sol se situe à plus de 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent être équipés d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

2) Dans le **secteur UBe**, en cas de terrain disposant d'un linéaire de façade sur emprise publique d'au moins 20 mètres, l'implantation des constructions est possible en retrait ou sur une seule limite séparative latérale.

3) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.

4) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres dans la **zone UB** et dans les **secteurs UBa, UBb, UBc** et **UBd**. Dans le **secteur UBe**, en cas de façade sans baie, le retrait observé doit être au moins égal à 2,50 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles d'implantation dans les **secteurs UBa, UBb, UBc**.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans le **secteur UB** et les **secteurs UBd et UBe**.

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Règle générale

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- 1) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 4 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie.

III. Dispositions particulières

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Les annexes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions applicables à la zone UB et aux secteurs UBd et UBe

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Ce taux est fixé à 30% dans le **secteur UBe**.

L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60% de la superficie du terrain pour :

- 1) les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) les constructions dont les rez-de-chaussée sont destinés en tout ou partie au commerce ou à l'artisanat.

II. Dispositions applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol minimal.

III. Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprise fixés ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Dispositions relatives à la zone UB et aux secteurs UBb et UBd

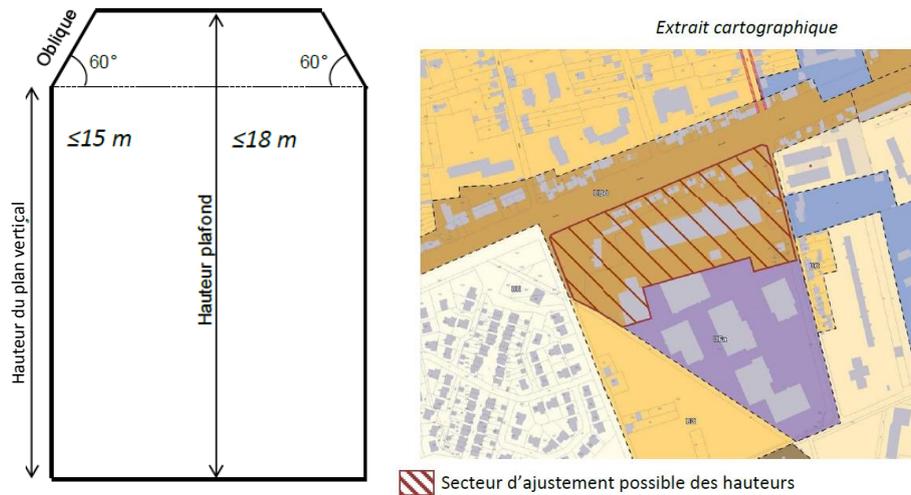
Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 18 mètres et un plan vertical de 15 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 15 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Sur la partie du secteur UBd repérée sur le plan suivant et pour tenir compte de l'existence d'une pente du terrain naturel, les constructions dont la destination comporte de l'habitat associé ou non à des commerces ou des bureaux, peuvent dépasser en tout ou partie les hauteurs plafonds mentionnées ci-dessus afin de conserver la même hauteur pour une même construction ou pour l'ensemble des constructions d'un même terrain. Dans ce cas, la hauteur de façade est limitée à 18 mètres et la hauteur plafond à 21 mètres.

Gabarit enveloppe et localisation secteur UBd d'ajustement des hauteurs



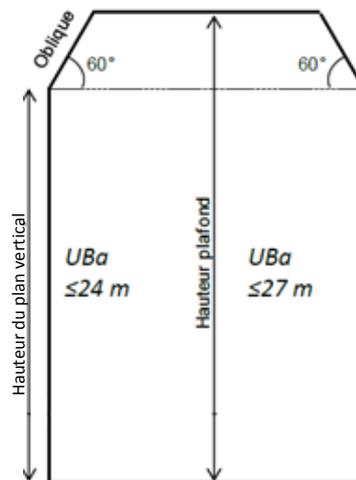
III. Dispositions relatives aux secteurs UBa

Dans le **secteur UBa**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 27 mètres et un plan vertical de 24 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 24 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe



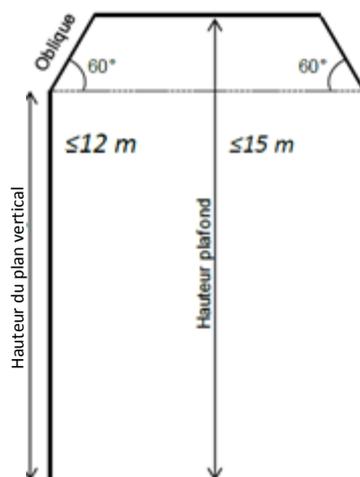
IV. Dispositions relatives au secteur UBc

Dans le **secteur UBc**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 15 mètres et un plan vertical de 12 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 12 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe



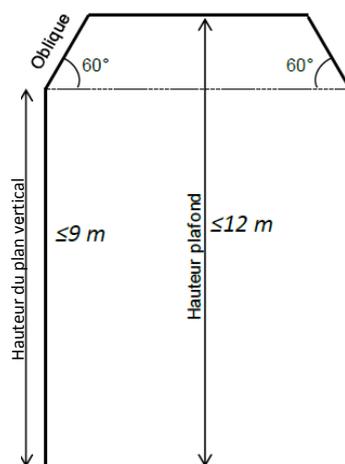
V. Dispositions relatives au secteur UBe

Dans le **secteur UBe**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60° .

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe



VI. Dispositions particulières

La hauteur plafond de toute annexe est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Aménagement des constructions existantes

1) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2) Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

III. Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

IV. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de

la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

Dans le **secteur UBe**, les façades et pignons ne peuvent dépasser un linéaire de 15 mètres.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

V. Clôtures

1) Traitement entre l'espace public et les constructions

Si l'implantation de la construction dégage une marge de recul par rapport à l'alignement, celle-ci doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contiguë à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

VI. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et

être le moins visibles possible depuis l'espace public.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à la disposition de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

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

I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP sus	1 place par tranche de 50m ² SDP
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 5 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure). Dans le **secteur UBa**, cette proportion peut être réduite.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

IV. Le stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain. Dans le **secteur UBe**, ce taux est fixé à 40% minimum.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Hors secteur UBa, au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

III. Dispositions particulières

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

IV. Espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

ARTICLE UB 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UC

La zone UC correspond à un tissu urbain mixte dans ses formes et dans ses fonctions.

La zone UC est concernée par une zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé le 21 décembre 2012.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 3) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 4) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 5) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 6) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt à condition qu'elles occupent une surface de plancher de moins de 2000 m² ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 3) pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité

avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;

- 5) les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;
- 6) Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

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

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

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.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

III. Réseaux divers

1) Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

2) Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

Toute construction, y compris les annexes, peut être implantée soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Le long de la rue Victor BASCH, axe historique de la ville, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Le long de la rue Victor HUGO constituant un autre axe historique de la ville, les constructions doivent être implantées en retrait.

III. Dispositions particulières

L'implantation de toute construction dans la marge de recul peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées à l'alignement. Dans ce cas la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations ;
- 3) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 4) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits Le retrait doit être au moins égal à :

- 1) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6$ m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,50$ m dans le cas de façade sans baie ;
- 3) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,50$ m dans le cas de façade comportant uniquement des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

IV. Dispositions particulières

- 1) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article,
- 2) ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.
- 3) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- 4) Les annexes ou locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que ces constructions ne comportent pas de baie en limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Règles générales

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- 1) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie ;
- 3) 2,50 mètres dans le cas de façade comportant des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

III. Dispositions particulières

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement

des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Les annexes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Disposition générale

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

II. Dispositions particulières

L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60% de la superficie du terrain pour :

- 1) les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) les constructions dont les rez-de-chaussée ont en tout ou partie une destination commerciale ou artisanale.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises exigibles peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Règles générales

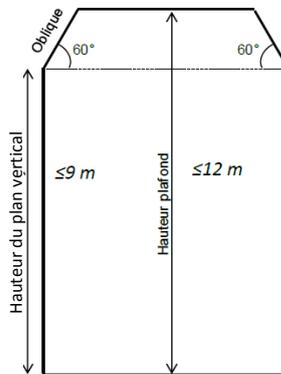
1) Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical

de 9 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe

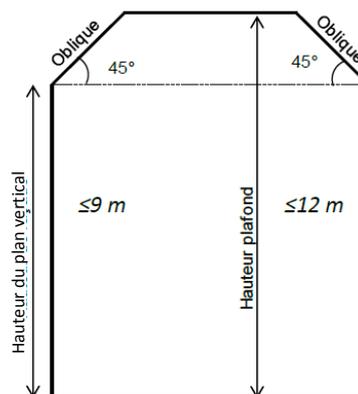


2) Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 45°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe



3) Toutefois, la hauteur de façade d'une construction implantée en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 5 mètres, ne pourra pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de la dite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur plafond est limitée à la hauteur de façade + 3 mètres maximum.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

III. Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la

hauteur plafond est limitée à 15 mètres.

Pour les annexes, la hauteur plafond est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Aménagement des constructions existantes

1) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2) Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille, meulière ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

III. Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

IV. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

V. Traitement des limites et clôtures

1) Traitement des espaces situés entre l'alignement et les constructions

La marge de recul par rapport à l'alignement doit être traitée de façon à participer à la composition du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètres de hauteur, comptées à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des clôtures situées à l'alignement et en limites séparatives ne peut excéder 3 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

VI. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à la disposition de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

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

I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
BUREAUX	1 place par tranche de 90m ² SDP	1place place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP sus	1 place par tranche de 50m ² SDP
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 10 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de place est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

IV. Le stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;

- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Règles générales

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, ces espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

III. Disposition particulière

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

IV. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions du code forestier.

V. Espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

ARTICLE UC 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs ou quartiers ayant fait l'objet d'opérations d'habitat collectif de grandes tailles implantées sur de vastes unités foncières. Elle comprend un secteur UDa correspondant au périmètre du programme de rénovation urbaine (PRU) des Grands Champs.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricoles ou forestières et d'industrie ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute construction sans commerce en rez-de-chaussée ;
- 3) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 4) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 5) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 6) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 7) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt à condition qu'elles occupent une surface de plancher de moins de 2000 m² ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 3) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres minimum à compter de la façade de la partie des constructions située le long des voies concernées ;
- 4) pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du 2° du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications

conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;

- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 6) les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;
- 7) Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques

ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

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.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

III. Réseaux divers

1) Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

2) Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

1 – Dispositions applicables dans la zone UD :

Toute construction, y compris les annexes, doit en tout point être implantée en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 – Dispositions applicables dans le secteur UDa :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement.

III. Dispositions particulières

L'implantation de toute construction dans la marge de recul peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées à l'alignement. Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations ;
- 3) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 4) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Dispositions applicables dans la zone UD :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

2 – Dispositions applicables dans le secteur UDa :

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Sur la limite séparative formant fond de parcelle, les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés sur la limite formant fond de parcelle dans la limite d'un linéaire n'excédant pas 6 mètres.

En cas d'implantation en limite, les façades ne doivent pas comporter de baies.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 1) Dans la **zone UD** : la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6 \text{ m}$, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies. ; la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,5 \text{ m}$ dans le cas de façade sans baie ;
- 2) Dans le secteur UDa : 6 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ; 3 mètres dans le cas de façade sans baie.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

IV. Dispositions particulières

- 1) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.
- 2) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- 3) Les annexes, ou locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que ces constructions ne comportent pas de baie en limite.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Règle générale

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

1) Dans la **zone UD** :

- 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- 4 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie.

2) Dans le secteur UDa :

- 6 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- 3 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie.

III. Dispositions particulières

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Les annexes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions applicables dans la zone UD

L'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

II. Dispositions applicables dans le secteur UDa

1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- L'emprise au sol des constructions peut occuper la totalité du terrain.

2) Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

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

III. Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et du rez-de-chaussée des constructions s'il est destiné en tout ou partie au commerce ou à l'artisanat ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises exigibles peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Dispositions relatives à la zone UD

La hauteur plafond maximale des constructions est limitée à 25 mètres.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

Toutefois, la hauteur de façade d'une construction implantée en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 5 mètres, ne pourra pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de la dite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur plafond est limitée à la hauteur de façade + 3 mètres maximum.

III. Dispositions relatives au secteur UDa

La hauteur plafond maximale des constructions est limitée à 21 mètres.

Cependant les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement, de rénovation ou de transformation dans leurs structures et volumes actuels.

IV. Disposition particulière

La hauteur plafond de toute annexe est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Aménagement des constructions existantes

1) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2) Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

III. Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

IV. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créées.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

V. Traitement des limites et clôtures

1) Traitement des espaces situés entre l'alignement et les constructions

La marge de recul par rapport à l'alignement doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, et, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contiguë à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 3,00 m.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

VI. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à la disposition de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

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

I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m ² SDP	1place place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP sus	1 place par tranche de 50m ² SDP

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 10 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

IV. Le stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Dispositions relatives à la zone UD

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

Si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Hors secteur UDa, au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

III. Dispositions relatives au secteur UDa

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

60% au moins des surfaces libres, hors stationnement et dessertes, seront traitées en espaces verts.

Les aires extérieures de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 5 places de stationnement.

IV. Disposition particulière

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

V. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions du code forestier.

VI. Espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

ARTICLE UD 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UE

La zone UE correspond à un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 3) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 4) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 5) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 6) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat, de commerce, d'entrepôt, d'industrie à condition qu'elles occupent une surface de plancher de moins de 500 m² ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 3) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 4) les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;

Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

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

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

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.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

III. Réseaux divers

1) Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

2) Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Disposition générale

Toute construction, y compris les annexes, doit en tout point des façades être implantée en respectant une marge de recul au minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

III. Dispositions particulières

L'implantation de toute construction dans la marge de recul peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées à l'alignement. Dans ce cas la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations ;
- 3) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;

4) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits Le retrait doit être au moins égal à :

- 1) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6 \text{ m}$, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,50 \text{ m}$ dans le cas de façade sans baie ;
- 3) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,50 \text{ m}$ dans le cas de façade comportant uniquement des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

IV. Dispositions particulières

1) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.

2) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune ;

3) Les annexes, ou locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la

voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que ces constructions ne comportent pas de baie en limite.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Règles générales

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- a) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- b) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie ;
- c) 2,50 mètres dans le cas de façade comportant des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

III. Dispositions particulières

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Les annexes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Disposition générale

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

II. Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut

excéder 60% de la surface du terrain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises exigibles peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

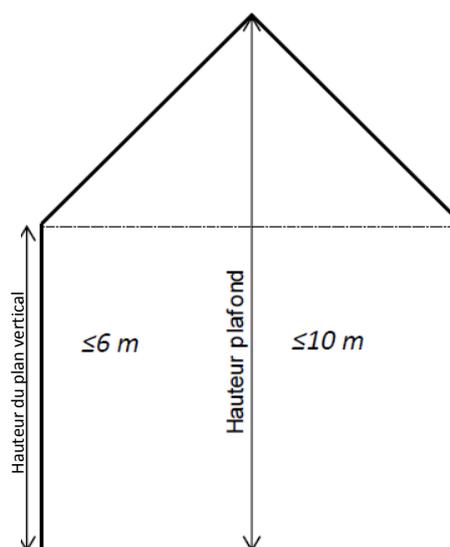
Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Règle générale

En cas de toiture à pente, la hauteur de façade ne doit pas excéder 6 mètres et la hauteur plafond des constructions est fixée à 10 mètres.

Gabarit enveloppe, toiture à pente

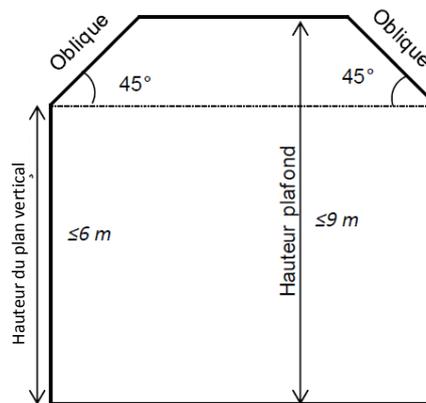


En cas de toiture terrasse, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 9 mètres et un plan vertical de 6 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 45°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 6 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe, toiture terrasse



Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

III. Disposition particulière

La hauteur plafond de toute annexe est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Aménagement des constructions existantes

1) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2) Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être

laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

III. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créées.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

IV. Traitement des limites et clôtures

1) Traitement des espaces situés entre l'alignement et les constructions

La marge de recul par rapport à l'alignement doit être traitée de façon à participer à la composition du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, et, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètres de hauteur, comptées à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

V. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à la disposition de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

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

I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP sus	1 place par tranche de 50m ² SDP
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 10 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

IV. Le stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Règles générales

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, ces espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

III. Dispositions particulières

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

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UF

La **zone UF** correspond aux secteurs où sont implantées majoritairement des activités économiques.
La **zone UF** est subdivisée comme suit :

- **UFa**: zone « Senia » et parc d'activités « Thiais Activités »
- **UFb** : abords de la RD7
- **UFc** : centres commerciaux Belle Epine et Thiais village.

La zone UF est concernée par une zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé le 21 décembre 2012.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricoles ou forestière ;
- 2) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets sans rapport avec l'activité autorisée ;
- 3) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 4) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 2) dans les **secteurs UFa, UFb et UFc**, les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité et qu'elles ne dépassent pas 100 m² de SHON ;
- 3) dans les **secteurs UFb et UFc**, les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale.

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

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.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

III. Réseaux divers

1) Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

2) Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

1 – Disposition applicable dans les **secteurs UFa** et **UFc** :

Toute construction, y compris les annexes, doit en tout point être implantée en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2– Disposition applicable dans le **secteur UFb** :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

III. Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 3) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 1) 8 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 2,50 mètres dans le cas de façade sans baie.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

IV. Dispositions particulières

- 1) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.
- 2) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.
- 3) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune ;
- 4) Les annexes, ou locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que ces constructions ne comportent pas de baie en limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

- 6) Dans le **secteur Ufa**, les équipements d'intérêt collectif et métropolitain peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Règles générales

Dans les **secteurs UFa** et **UFb**, la distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à 5 mètres.

Dans le **secteur UFc**, la distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être égale au moins à :

- a) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- b) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie.

III. Dispositions particulières

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Les annexes des constructions et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt collectif et métropolitain peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

Dans le **secteur UFa**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 75% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFb**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFc**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

II. Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100 %.

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de règle d'emprise minimale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif et métropolitain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises exigibles peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Règles générales

Dans le **secteur UFa**, la hauteur plafond est limitée à 21 mètres. Dans le **secteur UFb**, la hauteur plafond est limitée à 21 mètres.

Dans le **secteur UFc**, la hauteur plafond est limitée à 25 mètres avec une hauteur de façade limitée à 22 mètres.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

III. Disposition particulière

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements publics ou privés, d'intérêt général ou d'utilité publique.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés excepté dans le **secteur UFa**, où ces séquences visuelles peuvent adopter un autre rythme.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

III. Clôtures

1) Traitement entre l'espace public et les constructions

La marge de recul par rapport à l'alignement doit être traitée de façon à participer à la composition du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle créée par assemblage, un dispositif intégré harmonieux

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum des dispositifs de clôtures est portée à 3,00 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de règles définissant les dispositifs de clôtures des équipements d'intérêt collectif et métropolitain.

IV. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à la disposition de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

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

I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP sus	1 place par tranche de 50m ² SDP
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 5 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de place est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau de la surface d'assiette du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

IV. Le stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces non bâtis doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
 - de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Règles générales

Dans le **secteur UFa**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFb**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 10% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFc**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 5% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

Dans la zone Sénia (secteur UFa, hors Thiais activités), il est interdit de planter des essences identifiées dans la liste des plantes déconseillées à proximité des aéroports (cf. annexe 5 du règlement).

III. Dispositions particulières

- 1) Pour les équipements publics ou privés, d'intérêt général ou d'utilité publique, la superficie et l'implantation des espaces verts sont observées au regard d'objectifs d'intégration paysagère propres à chaque équipement.
- 2) Il n'est pas fixé de règle applicable aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 3) Il n'est pas fixé de pourcentage pour les espaces verts inclus dans une zone d'aménagement concerté (ZAC).

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UG

La zone UG regroupe les grands sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UG est concernée par une zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé le 21 décembre 2012.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts, d'hébergements hôteliers ;
- 2) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 3) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 4) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 5) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 6) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs équipements ;
- 2) Les constructions à usage de commerces dès lors qu'elles sont directement liées au fonctionnement d'un ou plusieurs équipements ;
- 3) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à l'équipement concerné, à la commune ou à une collectivité publique ;
- 4) les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs équipements.

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que ce terrain bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UG 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

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.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

III. Réseaux divers

1) Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

2) Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle et extension de plus de 50 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.

III. Dispositions particulières

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations sous réserve d'assurer une continuité visuelle à l'alignement ;
- 3) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

IV. Dispositions particulières

- 1) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.
- 2) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions sur une même propriété.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Règle générale

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

III. Traitement des limites et clôtures

1) Traitement des espaces situés entre l'alignement et les constructions

La marge de recul par rapport à l'alignement doit être traitée de façon à participer à la composition du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, et, la

limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du terrain naturel.

IV. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

III. Le stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le

stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ARTICLE UG 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Dispositions générales

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Afin de participer à l'intégration urbaine de la construction, des espaces verts doivent être aménagés sur le terrain en tenant compte des contraintes de fonctionnement de l'équipement.

Les aires de stationnement doivent être plantées avec un minimum de 1 arbre pour 100 m², en arrondissant à l'unité supérieure.

III. Espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre du 2° du III de de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UG 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

ARTICLE UG 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE N

La **zone N** couvre de vastes espaces verts répartis au nord et au sud de la commune. Le **secteur Nj** correspond aux espaces de jardins familiaux. L'appellation **Nc** qualifie l'emprise du cimetière parisien de Thiais.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes appartenant à la catégorie des CINASPIC :

- 1) l'aménagement des constructions existantes dès lors que les travaux n'entraînent pas la création de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- 2) les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement du cimetière ou à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives ;
- 3) les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au gardiennage du cimetière ;
- 4) les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à la gestion des eaux ou à un service public ou d'intérêt collectif ;
- 5) l'aménagement d'aires de stationnement dès qu'elles sont traitées avec des matériaux naturels ;
- 6) Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

Sont également admis dans le **secteur Nj**, les constructions et installations d'abris de jardins.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires applicables.

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.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative. Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

III. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations sous réserve d'assurer une continuité visuelle à l'alignement ;
- 3) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 4) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 1) 8 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 2,50 mètres dans le cas de façade sans baie.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Règle générale

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à :

- a) 8 mètres lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- b) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie.

III. Disposition particulière

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Les annexes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de

cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Règle générale

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 10 mètres.

III. Disposition particulière

La hauteur plafond des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Aménagement des constructions existantes

1) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2) Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en matériaux tels que pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

III. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

IV. Traitement des limites et des clôtures

1) Traitement des espaces situés entre l'alignement et les constructions

La marge de recul par rapport à l'alignement doit être traitée de façon à participer à la composition du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, et, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

V. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour chaque construction, le nombre et la typologie des places de stationnement à aménager pour les véhicules et les cycles doit être déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de son affectation, de sa situation géographique et des possibilités de mutualisation de places de stationnement avec d'autres équipements.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Dispositions générales

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Les espaces verts doivent représenter au moins 80% de la superficie du terrain.

III. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions du code forestier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

Annexes

1-Liste des emplacements réservés

Le V de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme énonce que « Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

N°	Destination	Bénéficiaire	Justification
01	Périmètre pour l'implantation de l'équipement futur du cimetière communal (30 047 m ²)	Commune de Thiais	Conformément au PADD, l'objectif est de compléter l'offre en équipement public, à savoir un cimetière communal, le cimetière actuel étant en voie de saturation
02	Requalification de la D7 (1864 m ²)	Département	Il s'agit d'aménager l'espace public des voies de circulation de façon à améliorer leur qualité et leur paysage et à renforcer les conditions de sécurité de tous les usagers, y compris les piétons, les cyclistes et les usagers des transports en commun.
03	Requalification de la D7 (2561 m ²)		
04	Elargissement à 24 m de la RD64-avenue du Dr Marie (2 361 m ²)		
05	Elargissement à 10 m de la rue du Général Vauflaire (792 m ²)	Commune de Thiais	
06	Elargissement à 8 m du sentier du Paradis (9 m ²)		
07	Elargissement à 10 m de la rue d'Estienne d'Orves (349 m ²)		
08	Elargissement à 11 m et 12 m de la rue Jean Jaurès (892 m ²)		
09	Elargissement à 3,50 m de la voie des Pépinières (65 m ²)		
10	Elargissement à 10 m de la rue Louis Duperrey (106 m ²)		
11	Elargissement à 11 m du sentier du Martray (32 m ²)		
12	Elargissement à 12 m de la rue Gabriel Péri (1 798 m ²)		

2- Liste du patrimoine remarquable protégé

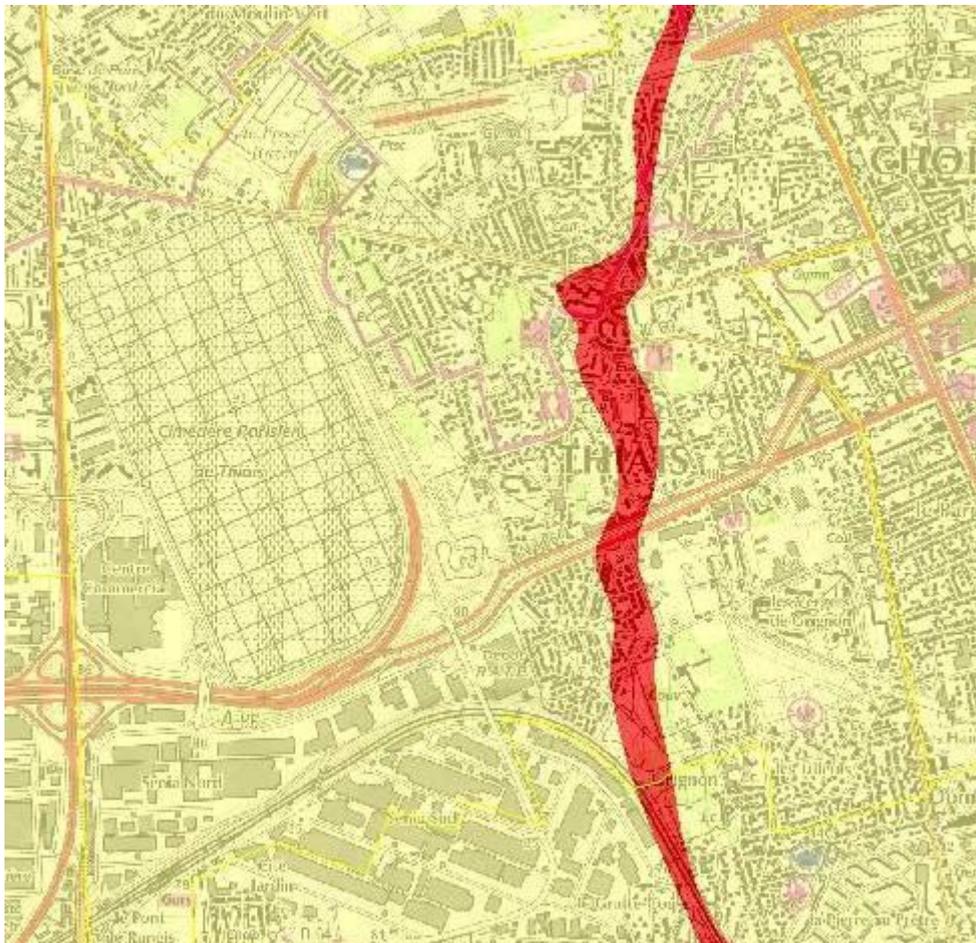
Le 2° du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme énonce que le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ».

Les éléments suivants sont protégés au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

- l'ensemble des constructions situées dans l'îlot formé par la rue Jean Jaurès, les avenues de la République et du Président Franklin Roosevelt ;
- n° 2-3-6-9-10-11-13-14-16 avenue Hoche ;
- n° 3 à 13 boulevard de Stalingrad ;
- n° 4 et 6 avenue du Président Roosevelt ;
- avenue Marmontel, pour les murs et clôtures du monastère de l'Annonciade et du hameau de Grignon ;
- n° 109 et 111 ancien bâtiment de la société Ricard situé avenue de Versailles.

Les prescriptions associées à ces protections sont définies au règlement.

3- Carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM)

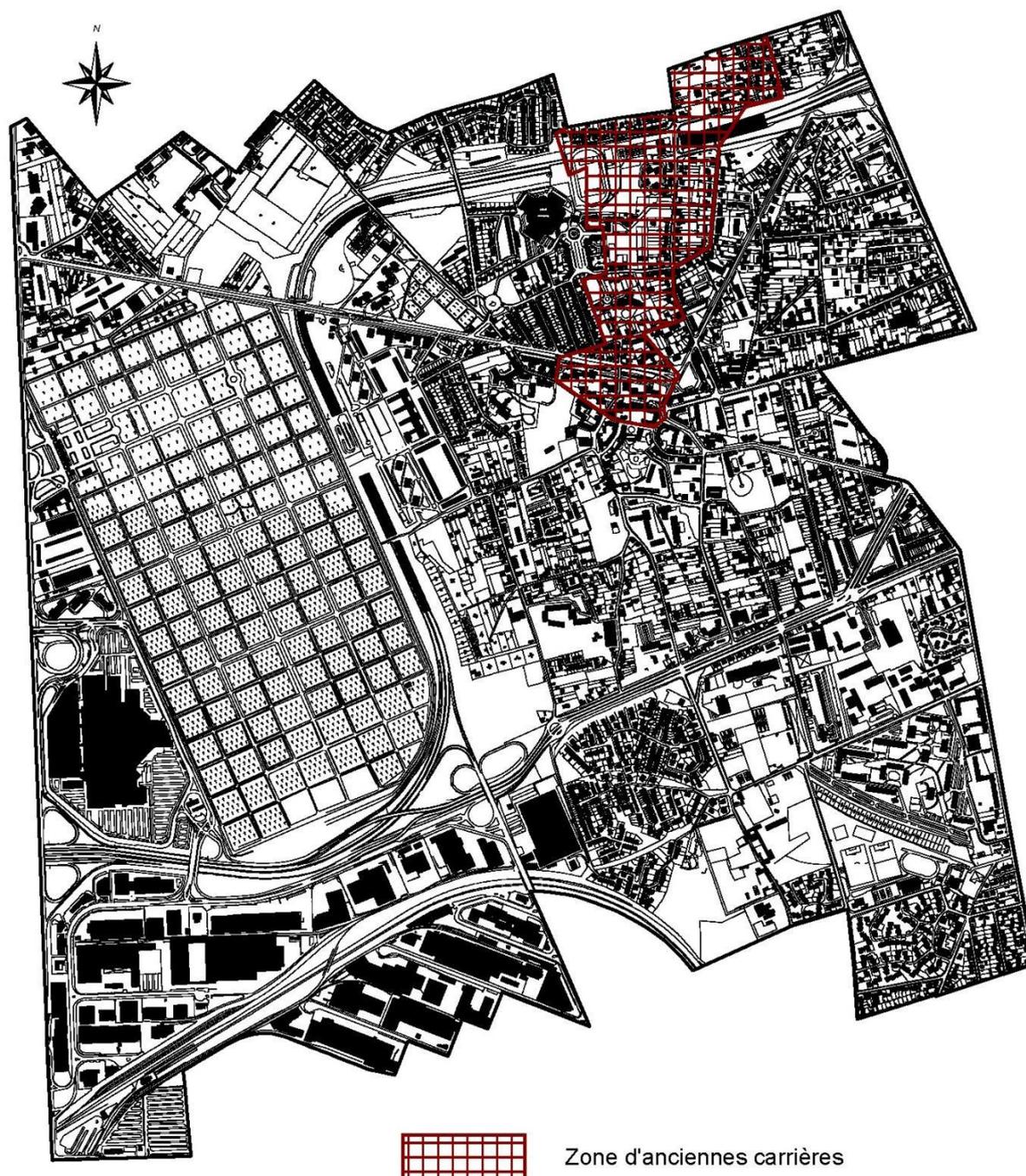


Source : BRGM

4- Carte de la zone d'anciennes carrières

THIAIS

Risque Mouvements de terrain par affaissements
et effondrements de terrain



Sources : fond de plan IGN, 1990 et Plan des servitudes du PLU.

5- Liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme et
de la Mer

Principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes



direction générale
de l'Aviation civile

**service technique
de l'Aviation civile**

département
Aménagement, Capacité,
Environnement

Pénil avisaire

Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (illex aquifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
 - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
 - les merisiers (prunus avium)
 - les pruniers (prunus divers)
 - le prunelier (prunus spinosa)
 - les sorbiers (sorbus avium et autres)
 - les alisiers (aria terminalis et autres)
 - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ...)
 - les pyracantha (crataegus pyracantha divers)
 - les lauriers (cerasus)
 - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
 - les lierres (hedera helix, etc...)
 - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
 - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
 - l'if (taxus baccata)
 - les genévriers (juniperus communis, etc...)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

Centre de Toulouse
1, avenue du Docteur Maurice
Grymogat
BP 53584
31 035 Toulouse Cedex
téléphone : 05 62 14 55 00
télécopie : 05 62 14 54 66
francois.clamone@aviation-civile.gouv.fr



Autres variétés déconseillées.

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus

Pour répondre à votre question concernant les fleurs tels que le chèvrefeuille, celle-ci n'est pas attractive bien qu'elle soit mellifère. Elle n'assure pas un attrait sur la population aviaire.