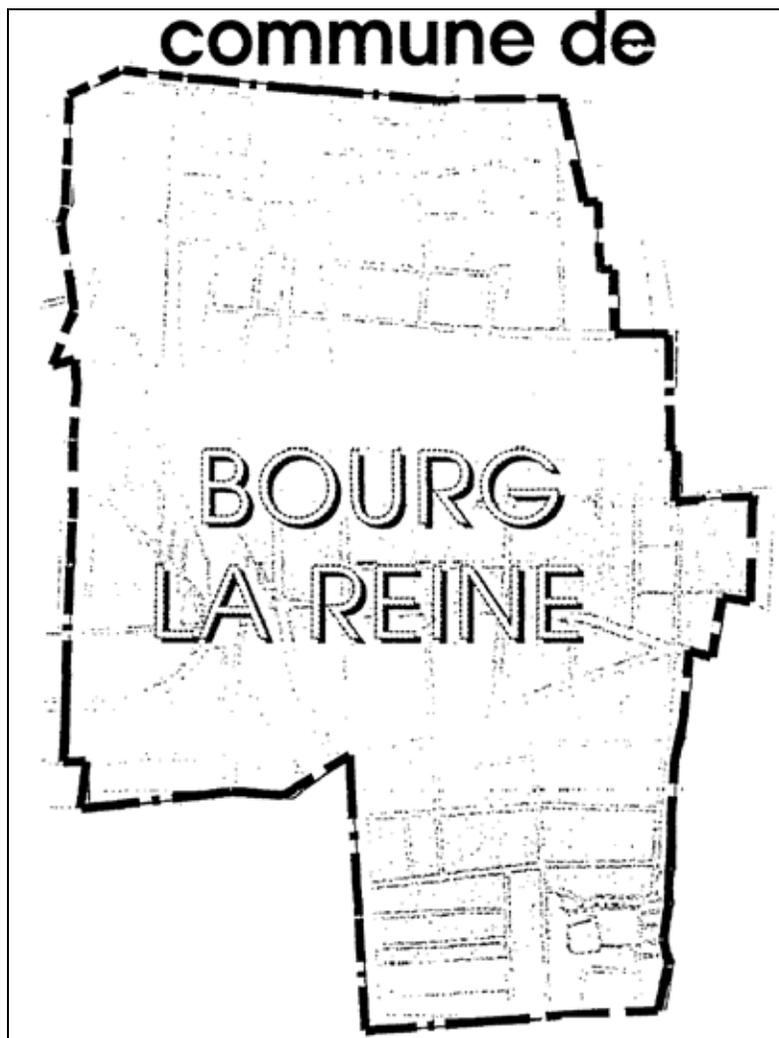


# Plan d'Occupation des Sols



PIÈCE N° 3	RÈGLEMENT ZONE UM
APPROUVE LE: 29 MARS 2000	

Exemplaire conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29 Mars 2000 approuvant la révision du P.O.S.

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
	ZONE UA	8
	ZONE UC	24
	ZONE UD	37
	ZONE UE	51
	ZONE UL	64
	ZONE UM	73
	ZONE UPm	81
<b>TITRE 111</b>	<b>DISPOSITIONS AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>92</b>
	ZONE ND	93
	ANNEXES	99

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123.1 et R. 123.21 du Code de l'Urbanisme.**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOURG-LA-REINE, excepté la Z.A.C. dite du «Centre Ville», dont le dossier de création et le PAZ. ont été approuvés le 1<sup>er</sup> mars 1994.

Il pourrait cesser d'être applicable, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des Z.A.C. dont le Plan d'Aménagement de Zone serait approuvé postérieurement à l'approbation du présent Plan d'Occupation des Sois.

Les dispositions du Plan d'Aménagement de la Zone prévues à l'article R.311.10 du Code de l'Urbanisme seront ultérieurement incorporées au Plan d'Occupation des Sois par une décision de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article R. 123.36 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2- PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- a) Les règles du présent plan d'occupation des sois se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, exception faite pour les articles R.111.2, R.111.3.2, R 111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.
- b) L'article L. 123.5 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de P.O.S. est prescrit, ou lorsqu la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- c) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes, annexé au P.O.S.
- d) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.O.S., les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment
  1. Les périmètres de Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)
  2. Les Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.)
  3. Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)
- e) Le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France approuvé le 27 juin 199 et qui a valeur de prescription au titre de l'article L. 111. 1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

1. Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones d'urbanisation (indicatif U), et en zones naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpages en zones.

Les indications suivantes y sont, en outre, reportées :

a) Les terrains classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

b) Les emplacements réservés pour équipements et ouvrages publics.

Chaque zone est désignée par un indice: lettre majuscule (ex: UC, UE, ... ), Lorsque des zones comprennent des secteurs, ils sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex: UAa, UAb, ... ) :

Les zones d'urbanisation auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.

Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

### **Emplacements réservés**

Dans ces derniers, sous réserve des dispositions de l'article L.423,1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.O.S., dans un emplacement réservé, pour des voles ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions prévues à l'article L. 123.9 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.O.S. a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public, au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R,123.22 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain, un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S., affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Les emplacements réservés ou P.O.S. figurent en pièce no 4 du dossier de P.O.S. révisé avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan, Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés, et figurent sur un tableau spécifique en annexe.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.O.S., les règles de construction applicables au dit terrain, notamment le C.O.S. deviennent, sauf modification du P.O.S., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain,

2) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions au titre II du présent règlement sont:

- La zone UA : zone de centre ville. de renforcement des axes majeurs et des entrées de ville.

- La zone UC : zone correspondant à de grandes opérations de collectifs et d'équipements de collectifs.
  - La zone UD : zone de densité moyenne à vocation résidentielle, mais pouvant accueillir des activités non nuisantes et des équipements.
  - La zone UE : zone résidentielle d'habitat majoritairement individuel.
  - La zone UL: zone recevant des équipements sportifs.
  - La zone UM zone recevant des activités liées à l'exploitation du domaine RATP.
  - La zone UPm zone correspondant à des secteurs de plan masse.
- 3) Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont:
- La zone ND : zone de préservation du paysage correspondant au cimetière.

#### **ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures rendues nécessaires par

- La nature du sol
  - La configuration des parcelles
- ou
- Le caractère des constructions avoisinantes

peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123.1 du Code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 5- RECONSTRUCTIONS PRES SINISTRE**

La reconstruction après sinistre sur un même terrain. dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments de même destination (avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, ce, même si la S.H.O.N. dépasse la limite qu'autorisent les C.O.S.), est autorisée conformément aux dispositions de l'article du Code de l'urbanisme.

Dans ce cas, le dépassement du C.O.S. n'est pas assujéti au versement de la participation, à condition que le permis de construire soit déposé dans un délai de deux ans maximum après le sinistre, conformément à l'article L.332.1.a du Code de l'urbanisme. Cette reconstruction doit être effectuée avec un minimum de qualité architecturale.

#### **ARTICLE 6- PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES TERRESTRES**

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long des voies, repérées au plan de servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont autorisées, sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique, satisfaisant aux conditions de l'arrêté interministériel du 06.10.1978 modifié.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UA

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

4. **Le secteur UAa** : il s'agit du centre ville ancien existant se développant entre l'avenue du Général Leclerc et le boulevard du Maréchal Joffre, au Sud de la rue Margottin, englobant la rue René Roëckel, et aussi une petite emprise contiguë à la place de la Gare, Dans cette zone à vocation mixte, dans un tissu urbain dense, les constructions sont implantées en ordre continu.
5. **Le secteur UAb** : il s'agit de l'entrée de Ville Sud de BOURG-LA-REINE, englobant les îlots bordant la R. N. 20.

Il englobe également l'îlot bordé par les rues J. Margottin, du 8 Moi 1945, le boulevard du Maréchal Joffre et l'avenue du Général Leclerc. Dans cette zone dense à vocation mixte, les constructions sont en ordre continu.

6. **Le secteur UAc** : il s'agit de l'entrée de Ville Nord de BOURG-LA-REINE, englobant les îlots bordant la R.N. 20 et s'étendant à l'Est de la R.N. 20 jusqu'à la rue de la Bièvre. Est également inscrit en UAc, l'îlot compris entre le boulevard du Maréchal Joffre et la rue A. Theuriet

C'est une zone à vocation mixte : habitat, commerces, équipements, activités dans un tissu dense. Les constructions sont en ordre continu.

7. **Le secteur UAd** : il s'agit d'une zone recouvrant le secteur de l'ancienne Z.A.C, du Petit Luxembourg, à l'Ouest du boulevard du Maréchal Joffre, ainsi qu'une partie de l'emprise de la R.A.T.P. à proximité de la gare et les terrains situés à l'angle Nord de la place de la gare.(angle boulevard du Maréchal Joffre), Dans cette zone à vocation d'habitat et d'équipement, les constructions hautes sont construites sur dalle.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

-Conformément aux dispositions de l'article L 421.1 et R 421,1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumises à permis de construire, les constructions à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, ainsi que pour les travaux effectués sur une construction existante ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, le volume ou d'augmenter les surfaces de planchers (S.H.O.N.).

- Les travaux ou les constructions dans le champ d'application du permis de construire, mais exemptés du permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux auprès du Maire, conformément aux articles L.422. 1, R.422.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou titre de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (articles L.430, 1, R. 430, 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- 1.1** Sont admises toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 2.
- 1.2** Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
- 1.2.1** Les installations classées soumises à déclaration, à condition
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 1.2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes, sous réserve :
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances liés au classement,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du soi suivantes :

- 2.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée.
- 2.2 Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UA 1.
- 2.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.4 Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443.1 et suivants et R.444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.5 Les terrains de camping et de caravanage.
- 2.6 Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442 du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres.
- 2.7 Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides.
- 2.8 Les entreprises de casses de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

## SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Toute autorisation de construire ou d'occuper le sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès des terrains sur la voie présenteront une largeur minimale de plate-forme de **3,50 m**.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, Ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **4.2.2 Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire,

##### **4.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle Générale, foire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont, Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ... ) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, ... ).

Le réseau intérieur d'assainissement devra répondre aux prescriptions dos services d'assainissement compétents sur la commune (communaux, départementaux, interdépartementaux), spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

En particulier, les débits de ruissellement admissibles dans les réseaux d'assainissement, sont limités à 4 litres / s / ha.

### **4.3 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

A l'intérieur des terrains, les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

### **4.4 Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre Ic stockage et l'intégration des conteneurs adaptés en nombre et en taille, aux besoins du tri sélectif, sur l'unité foncière du projet.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** Les terrains existants à la dote d'approbation du P.O.S. : non réglementé.

**5.2** Les nouveaux terrains issus de division, détachement, regroupement parcellaire, ... sont constructibles s'ils présentent les caractéristiques suivantes posséder une largeur minimale de façade de 16 m être de dimension suffisante pour y inscrire un rectangle de 8 m x 20 m minimum,

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

### **6.1. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc**

**6.1.1** Les constructions doivent s'implanter à l'alignement (actuel ou projeté) des voies publiques ou privées existantes. Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à un léger retrait des éléments de la façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade.

Un retrait est autorisé :

- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant,
- et dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ne respectant pas cette disposition,

**6.1.2** A l'angle de deux voies, en l'absence d'indication au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur comprise entre 5 et 7 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

## **6.2 Dans le secteur UAd**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Dans le cas de passage commun piétons et véhicules sous bâtiment, les porches devront avoir une hauteur libre de 3.50 m minimum.

## **6.3 Saillies**

Dans tous les secteurs, les saillies de 0,80 m maximum de profondeur sur le domaine public ou privé des voies, sont autorisées sous réserve qu'elles soient placées à une hauteur de 5,50 m minimum, au-dessus de la chaussée\_

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Dans les secteurs Ua, UAb, UAc**

**7.1.1** Les équipements collectifs devront s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum de ces limites.

### **7.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 25 m comptée à partir de l'alignement**

**7.1.2.1** Les bâtiments sur rue devront être édifiés d'une limite séparative à l'autre, et présenteront des pignons aveugles ou munis de jours de souffrance, à l'exception toutefois des constructions en « T » dont la façade du bâtiment principal est à l'alignement sur rue, et dont le retour sur cour est édifié en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions du 7.1.2.2. fixées ci-après (cf. schéma joint en annexe du règlement),

L'obligation d'implantation de limite à limite ne s'applique pas aux terrains d'angle jouxtant la zone UE et dont la largeur de la façade en retour est supérieure à 30 m.

**7.1.2.2** En retrait de ces limites, et dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous qui doivent être respectées simultanément.

La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m.

Lorsque les éléments de façade principale ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de chaque élément de façade doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au point le plus près de chaque élément de la façade, doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L > H/2$ ).

### **7.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 25 m.**

**7.1.3.1** Ne pourront être implantés en limite séparative et sous réserve qu'ils présentent des murs aveugles que :

- Les rez-de-chaussée à usage d'activités, de parkings couverts sous dalle. n'excédant pas une hauteur totale de 6 m.
- Les boxes et annexes n'excédant pas une hauteur totale de 1,90 m
- Les bâtiments s'adossant à une construction existante en bon état sur le terrain voisin, dans la limite des hauteurs maximales

**7.1.3.2** En cas de retrait, les constructions devront respecter les dispositions du 7.1.2.2.

**7.1.3.3** Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'un secteur de la zone UE, les dispositions suivantes sont applicables :

- Constructions ou parties de constructions de hauteur inférieure ou égale à 8 m ..

Elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux dispositions du 7,1,22

- Parties de construction de hauteur supérieure à 8 m.

Elles devront respecter la règle suivante , la distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement en tout point du bâtiment au-delà de 8 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment en ce point ( $H \leq L$ ).

**7.1.4** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces articles,

En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451,1 du Code de l'Urbanisme,

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

## **7.2 Dans le secteur UAd**

Les constructions seront implantées

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait de 6 m minimum.

## **7.3 Dans tous les secteurs**

Pour les saillies de façade de profondeur n'excédant pas 0,80 m, les retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être inférieurs à ceux définis ci-dessus, avec un minimum de 1,90 m (cf. schéma joint en annexe du présent règlement).

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

La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même propriété.

### **8.1 Constructions non contiguës**

Les constructions devront respecter les règles suivantes

En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à:

- a) La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- b) La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte.
- c) Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- d) La plus courte distance entre deux bâtiments est supérieure à 4 m.

**8.2** Les constructions à usage d'équipements collectifs devront s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum,

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1 Dans les secteurs UAa, UAb, UAc**

#### **9.1.1. Emprise au sol à rez-de-chaussée**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité, de commerce, d'équipement collectif, ou dalles de parking ne devra pas excéder 75 % de la surface totale du terrain, et 50 % pour les autres constructions.

Toutefois, pour les constructions existantes, un dépassement de 5 % pourra être autorisé pour la réalisation de locaux annexes tels ascenseur, escalier de secours, local conteneur pour le tri sélectif.

#### **9.1.2 Emprise au sol au-delà du rez-de-chaussée**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface totale du terrain.

### **9.2 Dans le secteur UAd**

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales

#### 10.1.1 Calcul de la hauteur

Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Pour les bâtiments à l'alignement des voies, le calcul de la hauteur maximale se fera en tout point de la façade sur rue du bâtiment ou de chaque séquence de façade s'il en existe, à compter du niveau du domaine public, Pour les constructions ou parties de constructions implantées différemment, la hauteur maximale est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

Pour les terrains en pente, la référence du niveau du sol pour le calcul de la hauteur d'une construction, est définie comme le niveau moyen du terrain entre le niveau du trottoir au droit du terrain (pris au milieu de la façade), et le point le plus bas du sol naturel du terrain.

**10.1.2** A l'angle de deux voies, tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 m à partir de l'angle bâti.

### 10.2 Hauteur maximale

#### 10.2.1 Dans le secteur UAa

Gabarit enveloppe

La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe

e) ligne verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade),

f) ligne oblique à 45° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.

Les constructions devront respecter les caractéristiques suivantes

Secteurs	Bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue Leclerc, du Bd Joffre, de la rue R. Roëckel	Au-delà de la bande de 15 m
Hauteur maximale à l'égout	15 m	12 m
Hauteur maximale au faîtage	18 m	15 m
Hauteur minimale à l'égout	10 m	

#### 10.2.2 Dans le secteur UAb

##### 10.2.2.1 Secteur UAb Sud

- Dans une bande de 15 m à compter de l'avenue du Général Leclerc et du boulevard du Maréchal Joffre (R.N. 20), la hauteur des constructions ne peut pas dépasser 21 m.

- Au-delà de cette bande, la hauteur des bâtiments ne peut pas excéder:

- a) 9 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la terrasse, dans le cas de toiture-terrasse.
1. 13 m au faîtage.

### **10.2.2.2 Secteur UAb Nord**

a) Dans une bande de 75 m comptée à partir de l'avenue du Général Leclerc

La hauteur des constructions ne peut dépasser 15 m,

b) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement du boulevard du Maréchal Joffre et de l'alignement de la rue du 8 mai 1945 on dehors de la bande des 15 m définie ci-dessus.

La hauteur des constructions ne peut dépasser 18 m. Toutefois, à l'angle des îlots limités par la rue J. Margottin et le boulevard du Maréchal Joffre, elle pourra être portée à 21 m sur un linéaire de 15 m de part et d'autre de l'angle des voies.

c) Dans Le reste du secteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser 15 m.

### **10.2.3 Dans le secteur UAc**

#### **10.2.3.1 Secteur UAc au Nord des rues des Rosiers, du 8 Mai 1945 et de Le Bièvre**

a) Sur les terrains situés boulevard du Maréchal Joffre côté pair jusqu'à la rue des Rosiers et dans une bande de 15 m de part et d'autre des rues de Dineur et Elie-le-Gallais, dans leur partie comprise entre le boulevard du Maréchal Joffre et l'avenue du Général Leclerc, la hauteur des constructions ne peut dépasser 15 mètres, sauf à l'angle du boulevard du Maréchal Joffre et de la rue de Fontenay, où elle est fixée à 18 m.

b) Sur les terrains situés rue de Fontenay et rue des Rosiers, la hauteur des constructions est fixée à 13 m maximum.

c) Pour les terrains situés à l'Est de l'avenue du Général Leclerc entre Ici rue Léon Bloy et la rue de la Bièvre, et à l'Ouest de cette voie entre la rue du Port Galand et le n° 16 avenue du Général Leclerc, dans une bande de 15 m à compter de l'avenue du Général Leclerc, la hauteur des constructions est fixée à 18 m.

Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions est fixée à

- 9 m à l'éégout du toit ou au niveau supérieur de la terrasse, dans le cas de toiture-terrasse.
- 13 m au faîtage.

d) Dans le reste du secteur, la hauteur est fixée à 18 m.

#### **10.2.3.2 Secteur UAc ou Sud de la Place de la Gare**

Pour les terrains situés en bordure de la rue A. Theuriet, de la rue Laurin à l'avenue V. Hugo, dans une bande de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur est fixée à:

- 9 m à l'éégout du toit ou au niveau supérieur de la terrasse, dans le cas de toiture-terrasse.
- 13 m au faîtage.

Dans le reste de cet îlot, la hauteur ne peut excéder 18 m.

### **10.2.4 Dans le secteur UAd**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 m.

## **10.3 Dépassement des hauteurs fixées au 10.2**

**10.3.1** Le dépassement des hauteurs fixées, d'un niveau supplémentaire, dans la limite de 3 m, pourra être autorisé lorsque la construction s'implante en contiguïté d'une construction existante, dépassant ces hauteurs plafond, afin de réaliser une meilleure Intégration avec le bâtiment existant et sous réserve que la différence de hauteur entre l'immeuble existant contigu et la hauteur plafond soit au moins égale à 6 m.

**10.3.2** La hauteur maximale pourra être dépassée de 2,50 m maximum par les superstructures de locaux techniques (machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement, chaufferie, ... ), les escaliers, les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3 m en retrait de la façade du dernier étage.

**10.3.3** Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit enveloppe sans dépasser 20 % du linéaire de façades, sauf pour les garde-corps.

**10.3.4** Cette hauteur maximale pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (mâts, pylônes, antennes, ... ).

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Rappels :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R. 111.21 du Code de l'Urbanisme).

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

Il est également précisé que le caractère des constructions avoisinantes s'apprécie, notamment en fonction des éléments de qualité suivants : rythme et proportion des ouvertures, choix des matériaux, traitement des modénatures, coloris.

**11.1** Dans les secteurs UAa, UAb, UAc

### **11.1.1 Toitures**

Les combles devront présenter une unité de volume et de conception,

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, ... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

### **11.1.2 Lucarnes - Châssis**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, dont la hauteur sera supérieure à la largeur ou des châssis de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

### **En UAa**

Les châssis de toit sur rue sont interdits.

### **11.1.3 Aspect des toitures**

Sont interdites les couvertures d'aspect suivant

2. Les bardeaux bitumineux.
1. La tôle ondulée

2. L'amiante ciment
3. Le papier goudronné

### **En UAa**

Les toitures-terrasses sont interdites sauf pour des motifs architecturaux, dans le cas de raccordement à des bâtiments existants, présentant une toiture-terrasse.

#### **11.1.4 Façades - Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, des modénatures de qualité et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux ayant l'aspect de faux bois, de fausses briques, ou de fausses pierres, sont interdites,

Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) sont interdits. Le béton et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère urbain.

Les antennes paraboliques seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

#### **11.1.5 Extensions, garages, boxes**

En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération, ou des matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

#### **11.1.6 Locaux techniques**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.

En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe en harmonie avec le bâti existant et les constructions environnantes.

#### **11.1.7 Clôtures sur rue**

Les clôtures sur les voies publiques doivent être en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00 m.

Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Les portails d'entrée présentant un arrondi peuvent atteindre 2,50 m.

Les différents portails d'une même propriété seront de même style architectural

## **11.2 Dans le secteur UAd**

### **11.2.1 Matériaux**

Les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

### **11.2.2 Annexes, garages, boxes**

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération, ou des matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

### **11.2.3 Locaux techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal. En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe, en harmonie avec le bâti existant et les constructions environnantes.

### **11.2.4 Clôtures sur rue**

Les clôtures sur les voies publiques doivent être constituées par un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de hauteur, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

50 % au moins des emplacements de stationnement seront enterrés ou inclus dans le volume du bâtiment.

A l'exception des constructions de moins de 170 m<sup>2</sup>, la proportion des emplacements de stationnement, des garages et des boxes prévus pour deux véhicules rangés l'un derrière l'autre, ne doit pas excéder 20 % du nombre total des emplacements.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir, Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- - Longueur utile 5 m
- - Largeur utile 2,50 m
- Dégagement 6 m

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

## 12.2 Nombre d'emplacements

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.H.O.N., le nombre de places à réaliser résultera de la division de cette surface par 25 m<sup>2</sup>,

### - **Construction à usage d'habitat**

- Véhicules automobiles : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec au minimum une place par logement
- Cycles : il devra être prévu un local cycles dont la superficie sera au minimum de 2 % de la S.H.O.N. totale.
- Motocycles : il devra être prévu une place minimum de stationnement pour 10 logements.

### - **Foyers de personnes âgées**

- 1 place pour 70 chambres et une aire de livraisons.

### - **Foyers de travailleurs**

- 1 place pour 4 lits.

### - **Constructions à usage de bureaux ou activités tertiaires**

Il sera créé 1 place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de planchers affectée à l'usage de bureaux ou d'espace ouvert au public.

### - **Établissements commerciaux**

- Commerces < à 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.: 1 place minimum
- 100 m<sup>2</sup> ≤ commerce < 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.: 2 places minimum
- Commerces ≥ 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S. H. O. N.
- Cycles : il devra être prévu 3 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale ouverte au public.

### - **Ateliers, entrepôts**

- 20 % de la S.H.O.N. avec un minimum de 2 places par activité.

• Hôtels, restaurant 50 % de la S.H.O.N.

### - **Activités autres**

- 20% de la S.H.O.N. avec un minimum de 2 places par activité.

### - **Hôpitaux, cliniques**

- Il devra être aménagé 60 places pour 100 lits.

### **12.3 En cas d'opération d'extension et de changement d'affectation :**

Il est obligatoire de maintenir les places existantes (avec possibilité de les déplacer), à moins que les normes du paragraphe 12.2 soient respectées par la S.H.O.N. totale existante ou projetée.

### **12.4 Modalités d'application**

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 - alinéas 3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements collectifs, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements,

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Dans les secteurs UAa, UAb, UAc**

#### **13.1.1 Espaces verts**

Les superficies minimales suivantes d'espace vert par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées, exception faite pour les constructions à usage d'équipement collectif.

secteurs	UA
Coefficient d'espace vert par rapport à la surface du terrain	20%

#### **13.1.2 Plantations**

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement collectif comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les dalles de parking et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé.

### **13.2 Dans le secteur UAd**

Non réglementé.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1 Secteur UAa**

Le C. O.S. est fixé à:

1,6 pour l'habitation. - 2,2 pour l'activité.

Le C.O.S. plafond est fixé à 2,2.

Les équipements collectifs relèvent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

#### **14.2 Secteur UAb**

##### **14.2.1.Secteur UAb Sud**

a) Partie du secteur au Nord de l'avenue Galois

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue du Général Leclerc, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Au-delà de cette bande, le C.O.S. est fixé à 1,6.

b) Partie du secteur au Sud de l'avenue Galois

Dans une bande de 16 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue du Général Leclerc, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13, Au-delà de cette bande, le C.O.S. est fixé à 1.

##### **14.2.2.Secteur UAb Nord**

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement du boulevard du Maréchal Joffre et de la rue Jacques Margottin, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13. Dans le reste de ce secteur, le C.O.S. est fixé à 1,6.

**14.2.3.** Les équipements collectifs relèvent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

#### **14.3 Secteur UAc**

##### **14.3.1 Secteur UAc Nord**

**Pour les terrains situés au Sud de la rue de Fontenay,** le C. O.S. est fixé à :

- 1,6 pour l'habitation.
- 2 pour l'activité.

Le C.O.S. plafond est fixé à 2.

**Pour les terrains situés au Nord de la rue de Fontenay,** le C.O.S. est fixé à:

- 1,2 pour l'habitation
- 1,6 pour l'activité.

Le C.O.S. plafond est fixé à 1,6,

**Pour le reste du secteur,** le C.O.S. est fixé à:

- 1,6 pour l'habitation.
- 2 pour l'activité.

Le C.O.S. plafond est fixé à 2

### **14.3.2 Secteur UAc Sud**

Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement du boulevard du Maréchal Joffre, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Dans le reste de ce secteur, le C.O.S. est fixé à 1,6.

**14.3.3** Les équipements collectifs relèvent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

### **14.4 Secteur UAd**

Les possibilités maximales d'occupations du sol relèvent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

**ARTICLE UA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**15.1** Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour:

- L'aménagement de constructions existantes dont la S.H.O.N. finale soit au plus égale à la S.H.O.N. avant aménagement.
- En cas de reconstruction dans la limite de la S.H.O.N. avant sinistre, dans le respect des autres articles du règlement.

**15.2** Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans le respect des articles UA 3 à UA13, pour des motifs architecturaux tendant à une harmonisation des hauteurs et des volumes avec ceux des bâtiments voisins.

Dans ce cas, le dépassement maximum du C.O.S. est fixé à 0,4.

Ce dépassement donne lieu au versement de la participation prévue à l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application des alinéa a) et b) dudit article.

# ZONE UC

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux opérations collectives qu'il s'agisse d'habitat ou d'équipements. Les bâtiments sont implantés en ordre discontinu. Elle recouvre des opérations de grands ensembles immobiliers isolés, comme les Bas Coquarts.

Cette zone comporte deux sous-secteurs UCa et UCb où les hauteurs et les C.O.S. diffèrent.

### Section I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### **Rappels**

- Conformément aux dispositions de l'article L 421.1 et R 427.1 et suivants du code de l'Urbanisme sont soumises à permis de construire, les constructions à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, ainsi que pour les travaux effectués sur une construction existante ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, le volume ou d'augmenter les surfaces de planchers (S. H. O. N.).
- Les travaux ou les constructions dans le champ d'application du permis de construire mais exemptés du permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux auprès du Maire, conformément aux articles L.422. 1, R.422.7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (articles L.430. 1, R. 430. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**1.1 Sont admises** toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC 2.

**1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du soi suivantes sont admises sous conditions :**

**1.2.1** Les installations classées soumises à déclaration, à condition

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

**1.2.2.**L'extenslen ou la transformation des installations classées existantes, sous réserve :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances liés au classement.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée.
- 2.2 Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UC 1.
- 2.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.4 Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443.1 et suivants et R.444.1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.
- 2.5 Les terrains de camping et de caravanage.
- 2.6 Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux. nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442 du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres.
- 2.7 Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, combustibles solides ou liquides.
- 2.8 Les entreprises de casse de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Toute autorisation de construire ou d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès des terrains sur la voie présenteront une largeur minimale de plate-forme de 3,50 m. Pour chaque unité foncière, il ne pourra être autorisé qu'un seul accès par tranche de 30 m de façade.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme.

### **4.2 Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ... ) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, ..).

Le réseau intérieur d'assainissement devra répondre aux prescriptions des services d'assainissement compétents sur la commune (communaux, départementaux, interdépartementaux), spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées,

En particulier, les débits de ruissellement admissibles dans les réseaux d'assainissement, sont limités à 4 litres/s/ha.

#### **4.3 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

A l'intérieur des terrains, les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4 Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre le stockage et l'intégration des conteneurs, adaptés en nombre et en taille, aux besoins du tri sélectif, sur l'unité foncière du projet.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 Les terrains existants, à la date d'approbation du P.O.S., sont constructibles s'ils présentent les caractéristiques suivantes - posséder une surface minimale de 250 m<sup>2</sup>, être de dimensions suffisantes pour pouvoir inscrire un rectangle de 10 x 15 m minimum en dehors des marges de recul définies à l'article UC 6.

5.2 Les nouveaux terrains issus de division, regroupement, détachement, sont constructibles :

5.2.1 S'ils englobent en totalité une unité foncière existant à la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols révisé, présentant les caractéristiques définies au paragraphe 5.1.

5.2.2 S'ils présentent les caractéristiques suivantes

- posséder une surface minimale de 500 m<sup>2</sup>,
- être de dimensions suffisantes pour que l'on puisse y inscrire un rectangle de 20 x 15 m, en dehors des marges de recul définies à l'article UC 6.

5.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux extensions, surélévations ou réaménagements des constructions existantes, - aux constructions d'annexes destinées exclusivement à l'intégration des conteneurs de tri sélectif.

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

**6.1** Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou projeté, ou à une distance minimale de 6 m de l'alignement (actuel ou projeté) des voies publiques ou privées existantes. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les cas suivants.

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, en bon état.
- et dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant, ne respectant pas cette disposition.

### **6.2 A l'angle de deux voies**

En l'absence d'indication au plan pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la limite de propriété devra observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

### **6.3 Saillies**

Les saillies sont autorisées si elles ne dépassent pas 1,5 m de débord, et sont situées à une hauteur de 2,75 m minimum par rapport au niveau du terrain naturel. Les perrons sont autorisés dans la marge de retrait, dans la limite de 4 m<sup>2</sup> de surface au sol.

### **6.4 Voies de desserte piétonne, non ouverte à la circulation automobile**

Les limites de l'emprise de ces voies sont assimilées à des limites séparatives et les règles de l'article UC 7 s'appliquent.

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

### **7.1 Construction nouvelle**

#### **7.1,1 Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 26 m comptée à partir de l'alignement**

**7.1.1.1** Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou *égale à 15 m*, les constructions sont autorisées :

a) **Sur les limites séparatives** si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ou est aveugle,

b) **En retrait de ces limites et dans ce cas**

Elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous, qui devront être respectées simultanément.

La distance la plus courte à la limite séparative mesurée normalement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m (H £ L).

Lorsque les éléments de façade principale ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de chaque élément de façade doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au point le plus près de chaque élément de la façade, doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être intérieure à 3 m ( $L > H/2$ ).

**7.1.1.2** -Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est comprise entre 15 et 25 m, les constructions sont autorisées sur au plus une limite séparative. En cas de retrait, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7. 1. 1. 1 - alinéa b du présent article.

**7.1.1.3** Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 25 m:

- Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait des limites. Le retrait autorisé devra être conforme aux dispositions définies au paragraphe 7. 1. 1.1 - alinéa b du présent article.
- Des dispositions autres pourront cependant être autorisées dans les cas suivants :
  - a) Lorsque le projet de construction s'adosse à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures, existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans la limite des hauteurs maximales autorisées.
  - b) Lorsque le projet de construction n'est pas affecté à l'habitation, à une activité industrielle ou de bureau et que sa hauteur n'excède pas 3,3.20 m.

## **7.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 26 m**

7.1.2.1 Ne pourront être implantées en limite séparative que les constructions non affectées à l'habitation, aux activités ou aux bureaux, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,20 m.

7.1.2.3 En cas de retrait, les constructions devront respecter les dispositions du 7.1.1.1- alinéa b.

**7.1.2.4** Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'un secteur de la zone UE, les dispositions suivantes sont applicables :

- Constructions ou parties de constructions de hauteur inférieure ou égale à 8 m :  
Elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux dispositions du 7. 1. 1. 1. alinéa b,

- Parties de construction de hauteur supérieure à 8 m. Elles devront respecter la règle suivante : la distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement en tout point du bâtiment au-delà de 8 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment en ce point (H £ L)..

## **7.2. Extension et surélévation de construction existante**

**7.2.1** Dans une bande de 30 m comptée à partir du reculement de 6 m prévu à l'article 6, les parties de construction créées sont autorisées:

- a) Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- b) En retrait de ces limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites :
  - soit conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.1,1 - alinéa b.
  - soit dans le prolongement des murs existants si ceux-ci ne respectent pas les retraits définis ci-dessus, à condition que :
    - dans le cas de surélévation, les pignons en cause ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance,
    - dans le cas d'extension, les façades créées ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2.2 Au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus:

Les parties de construction créées doivent s'implanter conformément aux dispositions de l'article 7.1.2.

## **7.3 Dispositions générales**

7.3.1 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces articles. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme,

7.3.2 Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

7.3.3 Pour les saillies de façade de profondeur n'excédant pas 0,80 m, les retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être inférieurs à ceux définis ci-dessus, avec un **minimum de 1,90 m** (cf. schéma joint en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus, est autorisée sur une même propriété

### **8-1 Constructions non contiguës**

Les constructions devront respecter les règles suivantes

En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à:

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- La plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure à 4 m,

**8.2** Les constructions à usage d'équipement collectif devront s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

Toutefois, pour les constructions existantes, un dépassement de 5 % pourra être autorisé pour la réalisation de locaux annexes, tels ascenseur, escalier de secours, local conteneur pour le tri sélectif,

L'emprise au sol des équipements collectifs ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UC10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Dispositions générales**

**10.1.1** Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H £ L)

**10.1.2** Pour les bâtiments à l'alignement des voies, le calcul de la hauteur se fera en tout point de la façade sur rue du bâtiment ou de chaque séquence de façade, S'il en existe, à compter du niveau du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

Pour les terrains en pente, la référence du niveau du sol pour le calcul de la hauteur d'une construction, est définie comme le niveau moyen du terrain entre le niveau du trottoir au droit du terrain (pris au milieu de la façade), et le point le plus bas du sol naturel du terrain.

## 10.2 Hauteur maximale

Les constructions devront respecter les caractéristiques suivantes :

Secteurs	Uca	UCb
Hauteur maximale	18 m	15 m

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2,60 m à l'égout du toit et 3,20 m au faîtage.

## 10.3 Angle de deux voies

Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 m à partir de l'angle bâti.

## 10.4 Dépassement de la hauteur fixée ci-dessus

**10.4.1** La hauteur maximale pourra être dépassée de 2,50 m maximum par les superstructures de locaux techniques (machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, ... ), les escaliers, les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3 m en retrait de la façade du dernier étage.

**10.4.2** Lorsque la construction s'implante en contiguïté d'une construction existante en bon état dépassant la hauteur plafond, elle pourra être surélevée d'un niveau supplémentaire, dans la limite de 3 m, afin de réaliser une meilleure intégration et sous réserve que la différence de hauteur entre l'immeuble existant contigu et la hauteur plafond soit au moins égale à 6 m.

**10.4.3** Pour des raisons d'harmonisation, en cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur plafond, la partie nouvelle pourra avoir la même hauteur.

**10.4.4** Cette hauteur maximale pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (mâts, pylônes, antennes, ...

## ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

### Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R. 111.21 du Code de l'Urbanisme).

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition ces façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux. Il est également précisé que le caractère des constructions avoisinantes s'apprécie, notamment en fonction des éléments de qualité suivants : rythme et proportion des ouvertures, choix des matériaux traitement des modénatures, coloris.

### **11.1 Toitures**

Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, ... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

### **11.2 Lucarnes - Châssis**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, dont la hauteur sera supérieure à la largeur ou des châssis de toit.

### **11.3 Aspect des toitures**

Sont interdites les couvertures ayant les aspects suivants :

- bardeaux bitumineux
- - tôle ondulée
- - amiante ciment
- - papier goudronné

### **11.4 Façades - Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, des modénatures de qualité et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) sont interdits. Le béton et les enduits gris laissés à l'état brut, sont interdits. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère urbain. Les antennes paraboliques seront implantées sur les toitures, ou sur les façades du bâtiment non visibles de la rue.

### **11.5 Extensions, garages, boxes**

En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes. Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération, ou des matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

### **11.6 Locaux techniques**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction. Les locaux techniques y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal. En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe, en harmonie avec le bâti existant et les constructions environnantes.

### **11.7 Clôtures sur rue**

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture, ne peut être supérieure à 2 m, Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Les portails d'entrée peuvent atteindre 2,50 m s'ils présentent un arrondi. Les différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

### **12-1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci- après.

50% au moins des emplacements de stationnement seront enterrés ou inclus dans le volume du bâtiment.

A l'exception des constructions de moins de 170 m<sup>2</sup>, la proportion des emplacements de stationnement, des garages et des boxes prévus pour deux véhicules rangés l'un derrière l'autre ne doit pas excéder 20 % du nombre total des emplacements.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- - Longueur utile 5,00 m
- - Largeur utile 2,50 m
- - Dégagement 6,00 m

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

### **12.2 Nombre d'emplacements**

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur. Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.H.O.N., le nombre de places à réaliser résultera de la division de cette surface par 25 m<sup>2</sup>.

#### **Construction à usage d'habitat**

- Véhicules automobiles: 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec au minimum 1 place par logement créé.
- Cycles : il devra être prévu un local cycles dont la superficie sera au minimum de 2 % de la S.H.O.N. totale.
- Motocycles. il devra être prévu une place minimale de stationnement pour 10 logements

- **Foyers de personnes âgées - Maison de retraite** –
- 1 place pour 10 chambres et 1 aire de livraison.
- **Foyers de travailleurs**
- 1 place pour 4 lits.
- **Constructions à usage de bureaux, services, activités tertiaires ..**
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- **Établissements commerciaux**
- Commerces < 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N.: 1 place minimum
- 100 m<sup>2</sup> ≤ commerces ≤ 300 m<sup>2</sup> S ;H ;O ;N ; : 2 places minimum
- Commerces ≥ 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N. : 2 places par tranche de 1 100 m<sup>2</sup> de S. H. O. N.

### **Hôtels**

- 50 % de S.H.O.N. doivent être aménagés en place de stationnement.
- **Ateliers, entrepôts, activités artisanales**
- - 20 96 S.H.O.N. avec au minimum 2 places par atelier ou entrepôt.
- **Hôpitaux - cliniques**
- - Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits.

### **Établissements d'enseignement**

Il doit être aménagé

- pour les établissements du premier et du second degré : 1 place par classe. pour les établissements d'enseignement supérieur : 15 places pour 100 personnes,

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues, à raison de 1 m<sup>2</sup> pour deux élèves.

### **12.3 En cas d'opération d'extension et de changement d'affectation**

Il est obligatoire de maintenir les places existantes (avec possibilité de les déplacer), à moins que les normes du paragraphe 12.2 soient respectées par la S.H.O.N. totale existante ou projetée.

### **12.4 Modalités d'application**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci- dessus celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements collectifs, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres de haute tige abattus à l'occasion de la construction, devront être remplacés. Cependant, s'il existe ou moins 3 arbres de haute tige sur la partie non bâtie du terrain et que cette dernière a une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>, le nombre des arbres de haute tige de remplacement peut être limité à 2.

Les superficies minimales suivantes d'espace vert par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées.

Zone	UC
Coefficient d'espace vert par rapport à la surface du terrain	50 %

Pour les constructions à usage d'équipement collectif, ce coefficient est fixé 10 % minimum.

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les dalles de parkings et des niveaux à rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Les aires de stationnement collectif comportant plus de 4 places, doivent être plantées ô raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur	UCa	Ucb
Coefficient d'Occupation des Sols	1,30	1

Les constructions à usage d'équipements collectifs relèvent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

### ARTICLE UC 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour:

- L'aménagement de constructions existantes, dont la S.H.O.N. finale soit au plus égale à la S.H.O.N. avant aménagement,
- En cas de reconstruction dans la limite de la S.H.O.N. avant sinistre, dans le respect des autres articles du règlement,

# ZONE UD

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à des secteurs d'habitat peu dense principalement de type pavillonnaire, où les constructions sont implantées généralement en ordre discontinu. Située essentiellement dans la moitié Nord de la commune, elle s'étend entre les secteurs plus denses, le long de la R.N. 20 et les quartiers pavillonnaires de plus faible densité. Elle englobe des ensembles résidentiels collectifs et des équipements collectifs implantés sur de grands terrains.

Elle comporte deux sous-secteurs UDa et UDb où les dispositions architecturales diffèrent.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### *Rappels:*

- Conformément aux dispositions de l'article L 421.1 et R 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumises à permis de construire, les constructions à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, ainsi que pour les travaux effectués sur une construction existante ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, le volume ou d'augmenter les surfaces de planchers (S.H.O.N.).
- Les travaux ou les constructions dans le champ d'application du permis de construire, mais exemptés du permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux auprès du Maire, conformément aux articles L.422. 1, R.422. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442. 1 et R.442. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (articles L.430. 1, R.430. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**1.1 Sont admises** toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UD 2.

**1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions, dans l'ensemble de la zone, sauf en zone Udb**

**1.2.1** Les Installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

**1.2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes, sous réserve : - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances liés au - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

**1.2.3** Les groupes de garages individuels réalisés en batterie, boxes en surface, -sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces ou d'activités autorisés.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1** Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée.

**2.2** Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UD 1.

**2.3** Toute construction ou tout ensemble de constructions contiguës à usage d'habitations, de bureaux, de commerces, d'activités, dont Ici surface hors œuvre nette est supérieure à 350 m<sup>2</sup> implantées sur les terrains d'une surface inférieure à 1500 m<sup>2</sup> ou dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure à 25 m.

**2.4** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**2.5** Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443.1 et suivants et R.444.1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

**2.6** Les terrains de camping et de caravanage.

**2.7** Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442 du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres.

**2.8** Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, combustibles solides ou liquides.

**2.9** Les entreprises de casse de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 - ACCESS ET VOIRIE**

Toute autorisation de construire ou d'occuper le sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès des terrains sur la voie présenteront une largeur minimale de plate-forme de **3,50 m**.

Pour chaque, unité foncière, il ne pourra être autorisé qu'un seul accès par tranche de 30 m de façade.

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ...) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses. ...).

Le réseau intérieur d'assainissement devra répondre aux prescriptions des services d'assainissement compétents sur la commune (communaux, départementaux, interdépartementaux), spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées. En particulier, les débits de ruissellement admissibles dans les réseaux d'assainissement sont limités à 4 litres/s/ha.

#### **4.3 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

A l'intérieur des terrains, les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4 Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre le stockage et l'intégration des conteneurs adaptés en nombre et en taille, aux besoins du tri sélectif, sur l'unité foncière du projet.

### **ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** Les terrains existants à la date d'approbation du P.O.S. : sans objet.

**5.2** Les nouveaux terrains issus de division, détachement, regroupement parcellaire, seront constructibles s'ils présentent les caractéristiques suivantes :

- - Posséder une surface minimale de 300 m<sup>2</sup> (pour les lots de lotissements, avoir une surface minimale égale à 300 m<sup>2</sup> par lot, hors voirie).
- Être de dimension suffisante pour que l'on puisse y inscrire un rectangle de 9 m x 12 m minimum, en dehors des marges de recul définies à l'article UD 6.

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

**6.1** Les constructions doivent s'implanter à une **distance minimale de 4 m** de l'alignement (actuel ou projeté) des valus publiques ou privées existantes.

**Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les cas suivants:**

Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.

- Dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant ne respectant pas cette disposition.
- Lorsque la construction viendra jouxter ou masquer un pignon implanté sur la limite séparative.

**6.2** A l'angle de deux voies, en l'absence d'indication au plan pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la limite de propriété devra observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

### **6.3 Saillies**

Les Saillies à l'intérieur de la marge de retrait sont autorisées si elles ne dépassent pas 1,50 m de débord et sont situées à une hauteur de 2,75 m minimum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les perrons sont autorisés dans la marge de retrait, dans la limite de 4 m<sup>2</sup> de surface au sol.

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

### **7.1 Construction nouvelle**

#### **7.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 24 m comptée à partir de l'alignement**

**7.1.1.1** Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 75 m, les constructions sont autorisées :

- **Sur les limites séparatives** si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ou est aveugle.

- **En retrait de ces limites et dans ce cas:**

Elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous, qui devront être respectées simultanément.

La distance mesurée normalement à chaque élément de façade comportant des baies principales par rapport à la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 8 m ( $H \leq L$ ),

Lorsque les éléments de façade principale ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente.

- La distance  $I_0$  plus courte à la limite séparative., mesurée normalement au milieu de chaque élément de façade doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au point le plus près de chaque élément de la façade, doit être au moins égale aux  $3/4$  de la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, doit être au moins égale la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L > H/2$ ).

**7.1.1.2** Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est comprise entre 75 et 25 m, les constructions sont autorisées:

- Sur au plus une limite séparative, En cas de retrait, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7. 1. 1. 1. (alinéa b) du présent article.

**7.1.1.3** Pour les terrains dont la largeur ou droit de la construction est supérieure à 25 m:

- Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait des limites. Le retrait autorisé devra être conforme aux dispositions définies au paragraphe 7.1. 1. 1 , (alinéa b) du présent article.
- Des dispositions autres pourront cependant être autorisées dans les cas suivants :
  - a) Lorsque le projet de construction s'adosse à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures, existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans la limite des hauteurs maximales autorisées.
  - b) Lorsque le projet de construction n'est pas affecté à l'habitation, à une activité industrielle ou de bureau et que sa hauteur n'excède pas 3,20 m.

## **7.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 24 m**

**7.1.2.1** Ne pourront être implantées en limite séparative que les constructions non affectées à l'habitation, aux activités ou aux bureaux, sous réserve que leur hauteur n'excède pas **3,20 m**.

**7.1.2.2** En cas de retrait, les constructions devront respecter les dispositions du 7. 1. 1.1 -alinéa b.

**7.1.2.3** Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'un secteur de la zone UE, les dispositions suivantes sont applicables :

- Constructions ou parties de constructions de hauteur inférieure ou égale à 8 m:  
Elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux dispositions du 7.1.1. alinéa b.
- Parties de construction de hauteur supérieure à 8 m.

Elles devront respecter la règle suivante : la distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement en tout point du bâtiment au-delà de 8 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment en ce point ( $H \leq L$ ).

## **7.2. Extension et surélévation de construction existante**

**7.2.1** Dans une bande de 36 m comptée à partir du reculement de 4 m prévu à l'article 6, les parties de construction créées sont autorisées :

- a) Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- b) En retrait de ces limites, dans ce cas. elles doivent s'écarter de ces limites :
  - soit conformément aux règles définies au paragraphe 7-1-1.1 - alinéa b.
  - soit dans le prolongement des murs existants si ceux-ci ne respectent pas les retraits définis ci-dessus, à condition que : dans le cas de surélévation, les pignons en cause. ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance, dans le cas d'extension, les façades créées ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

**7.2.2** Au-delà de la bande de 36 m définie ci-dessus:

Les parties de. construction créées doivent s'implanter conformément aux dispositions de l'article 7.1.2.

## **7.3 Dispositions générales**

**7-3-1** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces articles. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R,451,1 du Code de l'Urbanisme.

**7.3.2** Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

**7.3.3** Pour les saillies de façade de profondeur n'excédant pas 0,80 m, les retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être inférieurs à ceux définis ci- dessus, avec **un minimum de 1,90 m** (cf. Schéma en annexe du présent règlement),

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même propriété.

### **8.1 Constructions non contiguës :**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle- ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à:

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales.

- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte. Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- La plus courte distance entre deux bâtiments est supérieure à 4 mètres.

**8.2** Les constructions à usage d'équipement collectif devront s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie, est calculée en fonction de la superficie du terrain (S. T.). - -

Surface de terrain	$ST \leq 200 \text{ m}^2$	$200 \text{ m}^2 < ST < 400 \text{ m}^2$	$ST > 400 \text{ m}^2$
Emprise au sol	50 %	$0,30 + \frac{40}{ST}$	40%

Toutefois, pour les constructions existantes, un dépassement de 5 % pourra être autorisé pour la réalisation de locaux annexes tels ascenseur, escalier de secours, local conteneur pour le tri sélectif.

L'emprise au sol des équipements collectifs ne peut excéder 70 % de la surface du terrain,

### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 Dispositions générales**

**10.1.1** Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une- voie publique ou privée ouverte à la circulation, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ )

**10.1.2** Pour les bâtiments à l'alignement des voies, le calcul de la hauteur se fera en tout point de la façade sur rue du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du niveau du domaine public. Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du niveau du sol naturel existant, Pour les terrains en pente, la référence du niveau du soi pour le calcul de la hauteur d'une construction est définie comme le niveau moyen du terrain entre le niveau du trottoir au droit du terrain (pris au milieu de la façade) et le point le plus bas du sol naturel du terrain.

## 10.2 Hauteur maximale

**10.2.1** Les constructions principales devront respecter les caractéristiques suivantes :

Zone	U D
Hauteur maximale à l'égout ou au niveau supérieur de la terrasse en cas de toit terrasse	9 m
Hauteur maximale au faîtage	13 m

**10.2.2** La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 260 m à l'égout du toit et 3,20 m au faîtage.

**10.2.3** Lorsqu'un mur implanté sur une limite supporte le faîtage d'un toit à une pente, parallèle à la limite séparative. la hauteur ou faîtage ne peut être supérieure à 9 m par rapport au terrain naturel.

**10.2.4** Dans le cas des extensions de pavillons en rez-de-chaussée implantés sur les limites séparatives et comportant une toiture-terrasse, la hauteur de l'acrotère ne peut pas excéder 0,50 mètre.

**10.3** Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de. niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 m à partir de. l'angle bâti.

### 10.4. Dépassement de la hauteur fixée ci-dessus 1

**10.4.1** Cette hauteur maximale pourra être dépassée de 2,50 m maximum par les superstructures de locaux techniques (machineries d'ascenseur, tours de refroidissement. chaufferie, ... ), les escaliers, les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3 m en retrait de la façade du dernier étage.

**10.4.2** Lorsque la construction s'implante en contiguïté d'une construction existante en bon état, dépassant la hauteur plafond, elle pourra recevoir un niveau supplémentaire. dans la limite de 3 m, afin de réaliser une meilleure intégration et sous réserve que la différence de hauteur entre le bâtiment existant contigu et la hauteur plafond soit au moins égal à 6 m,

**10.4.3** Pour (les raisons d'harmonisation, en cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur plafond, la partie nouvelle pourra avoir la même- hauteur,

**10-4.4** Cette hauteur maximale pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (mâts, pylônes, antennes, ... ).

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Rappels -**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R. 111.21 du Code de l'Urbanisme).

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux. Il est également précisé que le caractère des constructions avoisinantes s'apprécie, notamment en fonction des éléments de qualité suivants : rythme et proportion des ouvertures, choix des matériaux, traitement des modénatures, coloris.

### **Dispositions communes aux secteurs UDa et UDb**

#### **11.1 Toitures**

Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, ... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

#### **11.2 Lucarnes - Châssis**

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, dont la hauteur est supérieure à la largeur ou des châssis de toit.

#### **11.3 Aspect des toitures**

Sont interdits les matériaux ayant l'aspect de

- bardeaux bitumineux
- - tôle ondulée
- - amiante ciment
- - papier goudronné

#### **11.4 Façades - Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, des modénatures de qualité et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement,

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) sont interdits.

Le béton et les enduits gris laissés à l'état brut, sont interdits.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère urbain,

Les antennes paraboliques seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment non visibles de la rue.

### **11.5 Extensions des annexes, garages, boxes**

Ces bâtiments doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération, ou des matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

### **11.6 Locaux techniques**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction. Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal. En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe en harmonie avec le bâti existant et les constructions environnantes,

### **11.7 Clôtures sur rue**

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m, Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur, Les portails d'entrée présentant un arrondi peuvent atteindre une hauteur de 2,50 m, Les différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.

## **11.8 En zone UDb : Dispositions particulières complétant les dispositions précédentes**

### **11.8.1 Matériaux**

Les façades des habitations, des annexes et des garages, visibles de la rue, doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et présenter les mêmes caractéristiques architecturales que les façades sur rue des constructions existantes. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes,

### **11.8.2 Clôtures**

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, devront être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux.

### **11.8.3 Châssis**

Les châssis de toit rompant visibles de la rue sont interdits.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. À cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

50 % au moins des emplacements de stationnement seront enterrés ou inclus dans le volume du bâtiment.

À l'exception des constructions de moins de 170 m<sup>2</sup> la proportion des emplacements de stationnement, des garages et des boxes prévus pour deux véhicules rangés l'un derrière l'autre ne doit pas excéder 20 % du nombre total des emplacements.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur utile 5,00 m
- Largeur utile 2,50 m
- Dégagement 6,00 m

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

### 12.2 Nombre d'emplacements

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur. Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.H.O.N., le nombre de places est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

#### • Construction à usage d'habitat

- Véhicules automobiles : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec au minimum 1 place par logement créé
- Cycles : il devra être prévu un local cycles dont la superficie sera au minimum de 2 % de Ici S.H.O.N. totale.
- Motocycles: il devra être prévu une place minimale de stationnement pour 10 logements.

#### • Foyers de personnes âgées - Maisons de retraite

- 1 place pour 10 chambres et une aire de livraison.

#### • Foyers de travailleurs

- 1 place pour 4 lits.

#### • Constructions à usage de bureaux, services, activités tertiaires

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S,H,O,N. créée.

### **Établissements commerciaux**

- Commerces < 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N.: 1 place minimum
- - 100 m<sup>2</sup> ≤ commerces < 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N.: 2 places minimum
- - Commerces ≥ 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N. : 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

50 % de S.H.O.N. seront aménagés en stationnement.

### **Hôpitaux - cliniques**

- Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits.

#### **Établissements d'enseignement**

Il doit être aménagé:

- Pour les établissements du premier et du second degré; 1 place par classe.
- Pour les établissements d'enseignement supérieur ; 15 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues, à raison de 1 m<sup>2</sup> pour deux élèves

### **12.3 En cas d'opération d'extension, de changement d'affectation**

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places existantes (avec possibilité de les déplacer), à moins que les normes du paragraphe 12.2 soient respectées par la S.H.O.N. totale existante ou projetée.

**12.3.2** Les règles du paragraphe 12.2 ne s'appliquent que pour les S.H.O.N. créées.

### **12-4 Modalités d'application**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci- dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements à caractère public non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les arbres de haute tige abattus à l'occasion de la construction, devront être remplacés. Cependant, s'il existe au moins 3 arbres de haute tige sur la partie non bâtie du terrain et que cette dernière a une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>, le nombre des arbres de haute tige de remplacement peut être limité à 2.

Une superficie minimale d'espace vert par rapport à la superficie du terrain devra être aménagée.

Cette surface est calculée en fonction de la superficie du terrain (S.T.)

Surface du terrain	ST : $\leq 200 \text{ m}^2$	$200 \text{ m}^2 < \text{ST} : 5 400 \text{ m}^2$	ST > 400 m <sup>2</sup>
Coefficient d'espace vert en pleine terre	40%	0,60-40 /ST	50%

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, ce coefficient est fixé à 10 % de la surface du terrain. Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les dalles de parkings et les niveaux à rez-de-chaussée doivent faire, l'objet d'un traitement végétalisé.

Les aires de stationnement collectif comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Zone	U D
Coefficient d'Occupation des Sols	0,7

Les équipements collectifs relèvent de l'application des articles UD 3 à UD 13.

#### ARTICLE UD 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour:

- L'aménagement de constructions existantes, dont la S.H.O.N. finale est au plus égale à la S.H.O.N. avant aménagement.
- En cas de reconstruction dans la limite de la S.H.O.N. avant sinistre, dans le respect des autres articles du règlement.

# ZONE UE

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'habitat pavillonnaire peu dense où les constructions sont implantées généralement en ordre discontinu. Elle comporte deux sous-secteurs UEa et UEb variant par leurs affectations distinctes et les dispositions architecturales préconisées, notamment pour le traitement de l'aspect extérieur des constructions.

## ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### **Rappels :**

- Conformément aux dispositions de l'article L 421.1 et R 421.7 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de construire, les constructions à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, ainsi que pour les travaux effectués sur une construction existante ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, le volume ou d'augmenter les surfaces de planchers (S.H.O.N.).
- Les travaux ou les constructions dans le champ d'application du permis de construire, mais exemptés du permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux auprès du Maire, conformément aux articles L.422. 1, R.422.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442. 7 et R.442. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130. 1 du Code, de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les démolitions sont soumises ou permis de démolir (articles L..430.,1, R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**1.1 Sont admises toutes les occupations du sol et constructions qui ne sont pas interdites à l'article UE 2.**

**1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du soi suivantes sont admises sous conditions.**

**1.2.1** Les installations classées soumises à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune salubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

**1.2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes, sous réserve

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances liés au classement,
- - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

### **2.1 Dans le secteur UEa**

**2.1.1** Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux

**2.1.2** L'implantation, l'extension et la transformation des installations classées

- - celles soumises à autorisation, sauf les parcs de stationnement, les dépôts d'hydrocarbures, les garages et les systèmes de régulation thermique d'immeubles et autres exceptions prévues à l'article UE 1.
- - celles soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article UE 1.

**2.1.3** Toute construction au tout ensemble de constructions contiguës à usage d'habitations, de commerces, de bureaux, d'activités dont la surface hors œuvre nette est supérieure à 300 m<sup>2</sup> implantées sur les terrains dont la surface est inférieure à 2500 m<sup>2</sup> ou dont la largeur au droit de la construction est inférieure à 25 m.

**2.1.4** Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.

**2.1.5** Les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de soi nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**2.1.6** L'implantation et le stationnement de caravanes, habitations légères et campings.

### **2.2 Dans la zone UEb**

**2.2.1** Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux

**2.2.2** L'implantation, l'extension et la transformation des installations classées celles soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception des chaufferies d'immeubles.

**2.2.3** L'implantation de commerces,

**2.2.4** Toute construction ou tout ensemble de constructions contiguës à usage d'habitations, de commerces, de bureaux, d'activités dont la surface hors œuvre nette est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, implantées sur les terrains dont la surface est inférieure à 3500 m<sup>2</sup> ou dont la largeur au droit de la construction est inférieure à 25 m.

**2.2.5** Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de récupération.

**2.2.6** Les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation ou titre de. l'article R 442,2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

**2.2.7** L'implantation ou le stationnement de camping, caravanes, habitations légères.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Conformément aux dispositions de l'article R. 111.4, toute autorisation de construire ou d'occuper le sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès des terrains sur la voie présenteront une largeur minimale de plate-forme de 3,50 m.

Pour chaque unité foncière, il ne pourra être autorisé qu'un seul accès par tranche de 30 m de façade.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme.

#### 4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement,

**4.2.1 Eaux usées domestiques** L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 4.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ... ) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, ... ). Le réseau intérieur d'assainissement devra répondre aux prescriptions des services d'assainissement compétents sur la commune (communaux, départementaux, interdépartementaux), spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées. En particulier, les débits de ruissellement admissibles dans les réseaux d'assainissement, sont limités à 4 litres/s/ha.

#### **4.3 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

À l'intérieur des terrains, les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti,

#### **4.4 Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre le stockage et l'intégration des conteneurs adaptés aux besoins du tri sélectif, sur l'unité foncière du projet.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** Les terrains existants à la date d'approbation du P.O.S. : sans objet.

**5.2** Les nouveaux terrains issus de division, détachement, regroupement parcellaire, sont constructibles s'ils présentent les caractéristiques suivantes :

- posséder une surface minimale de 300 m<sup>2</sup> (pour les lots de lotissement, une surface minimale égale à 300 m<sup>2</sup> par lot hors voirie),
- être de dimensions suffisantes pour que l'on puisse y inscrire un rectangle de 9 m x 12 m minimum, en dehors des marges de recul définies à l'article UE 6

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

**6.1** Les constructions doivent s'implanter à **une distance minimale de 4 m** de l'alignement (actuel ou projeté) des voies publiques ou privées existantes,

**Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les cas suivants:**

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants en bon état, pour une meilleure intégration au site urbain, ou vient masquer un pignon en bon état.
- Dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant ne respectant pas cette disposition, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol dans la marge de reculement définie plus haut.
- Pour la construction de garages concernant une construction d'habitation existant à la date d'approbation de la présente révision, si la largeur de façade est inférieure à 12 m.

**6.2** A l'angle de deux voies, en l'absence d'indication au plan, la limite de propriété devra observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

### **6.3 Saillies**

Les saillies à l'intérieur de la marge de retrait sont autorisées si elles ne dépassent pas 1,50 m et sont à 2,75 m au moins du niveau du terrain naturel.

Les perrons sont autorisés dans la marge de retrait, dans la limite de 4 m<sup>2</sup> de surface au sol.

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

### **7.1 Construction nouvelle**

**7.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 24 m, comptée à partir de l'alignement**

**7.1.1.1** Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, les constructions sont autorisées:

**a) Sur les limites séparatives** si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ou est aveugle.

**b) En retrait de ces limites et dans ce cas**, elles doivent s'écarter de ces limites, conformément aux règles définies ci-dessous, qui devront être respectées simultanément.

La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m ( $H \leq L$ ).

Lorsque les éléments de façade principale ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de chaque élément de façade doit être ou moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m.

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au point le plus près de chaque élément de la façade, doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m,
- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L > H/2$ ).

**7.1.1.2** Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est comprise entre 15 et 25 m, les constructions sont autorisées:

- sur au plus une limite séparative. En cas de retrait, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7. 1. 1.1 (alinéa b) du présent article,

**7.1.1.3** Pour les terrains dont la largeur ou droit de la construction est supérieure à 25 m:

- Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait des limites. Le retrait autorisé devra être conforme aux dispositions définies un paragraphe 7. 1. 1.1 (alinéa b) du présent article.
- Des dispositions autres pourront cependant être autorisées dans les cas suivants :
  - a) Lorsque le projet de construction s'adosse à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures, existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans la limite des hauteurs maximales autorisées.
  - b) Lorsque le projet de construction n'est pas affecté à l'habitation, à une activité industrielle ou de bureau et que sa hauteur n'excède pas 3,20 m.

## **7.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 24 m**

**7.1.2.1** Ne pourront être implantés en limite séparative que les constructions non affectées à l'habitation, aux activités ou aux bureaux, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,20 m au faîtage.

**7.1.2.3** En cas de retrait, les constructions devront respecter les dispositions du 7.1.1.1. alinéa b.

## **7.2. Extension et surélévation de construction existante**

**7.2.1** Dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement, les parties de construction créées sont autorisées :

- a) Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance,
- b) En retrait de ces limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites :
  - soit conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.1.1 - alinéa b.

- soit dans le prolongement des murs existants si ceux-ci ne respectent pas les retraits définis ci-dessus, à condition que. :
  - dans le cas de surélévation, les pignons en cause ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance
  - dans le cas d'extension, les façades créées ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance

**7.2.2** Au-delà de la bande de 40 m définie ci-dessus :

Les parties de construction créées doivent s'implanter conformément aux dispositions de l'article 7.1.2,

### **7.3 Dispositions générales**

**7.3.1** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer (une servitude de cour commune propre à respecter ces articles. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme.

**7.3.2** Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

**7.3.3** Pour les saillies de façade de profondeur n'excédant pas 0,80 m, les retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être inférieurs à ceux définis ci-dessus, avec **un minimum de 1,90 m** (cf. Schéma en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments contigus et non contigus, est autorisée sur une même propriété.

### **8.1 Constructions non contiguës:**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes

En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à:

- La hauteur de la façade la plus haute, avec minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- - La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- La plus courte distance entre deux bâtiments est supérieure à 4 mètres.

La distance minimale entre une construction annexe et une construction à usage d'habitat sera au minimum de 2,50 mètres.

## 8.2 Équipements collectifs

Les constructions à usage d'équipements collectifs devront s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise ou sol de l'ensemble des constructions est calculée, en fonction de la superficie du terrain (S.T.).

Surface du terrain	$ST \leq 200 \text{ m}^2$	$200 \text{ m}^2 < ST \leq 600 \text{ m}^2$	$ST > 600 \text{ m}^2$
Emprise au sol	50 %	$0,20 + 60/ST$	30 %

L'emprise ou sol des équipements collectifs ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 Dispositions générales

Pour les bâtiments à l'alignement des voies, le calcul de la hauteur se fera en tout point de la façade sur rue du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du niveau du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

Pour les terrains en pente, la référence du niveau du soi pour le calcul de la hauteur d'une construction est définie comme le niveau moyen du terrain entre le niveau du trottoir au droit du terrain (pris au milieu de la façade), et le point le plus bas du sol naturel du terrain.

#### 10.2 Hauteur maximale

Les constructions principales devront respecter les caractéristiques suivantes :

Zone	UE
Hauteur maximale à l'égout	7 m
Hauteur maximale au faîtage	11 m

La hauteur maximale par rapport au terrain naturel **des constructions annexes** est fixée à 2,60 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la terrasse dans le cas de toiture, terrasse et 3,20 m au faîtage.

Lorsqu'un mur implanté sur une limite supporte le faîtage d'un toit à une pente parallèle à la limite séparative, la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 7 m par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des extensions de pavillons en rez-de-chaussée implantées sur les limites séparatives et comportant une toiture-terrasse, la hauteur de l'acrotère ne peut pas excéder 0,50 m.

### **10.3 Dépassement de la hauteur fixée ci-dessus**

**10.3.1** Cette hauteur maximale pourra être dépassée de 2,50 m maximum par les superstructures de locaux techniques (machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, ... ), les escaliers, les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3 m en retrait de la façade du dernier étage.

**10.3.2** Pour des raisons d'harmonisation, en cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur plafond, la partie nouvelle pourra avoir la même hauteur.

**10.3.3** Cette hauteur maximale pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (antennes),

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Rappels :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R, 117,27 du Code de l'Urbanisme).

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux. Il est également précisé que le caractère des constructions avoisinantes s'apprécie, notamment en fonction des éléments de qualité suivants : rythme et proportion des ouvertures, choix des matériaux, traitement des modénatures, coloris.

### **11.1 Dans l'ensemble de la zone**

**11.1.1 Toiture** Les toitures-terrasses sont interdites, à l'exception toutefois des extensions de pavillons en rez-de-chaussée, qui pourront être couvertes par une terrasse, dans ce cas, la hauteur totale de l'extension n'excédera pas 3,50 mètres et celle de l'acrotère est limitée à 0,50 mètre maximum.

**11.1.2 Volumes** Les combles devront présenter une unité de volume et de conception.

**11.1.3 Lucarnes - Châssis** l'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, dont la hauteur est supérieure à la largeur ou des châssis de toit.

#### **11.1.4 Aspect des toitures**

Sont interdits les matériaux ayant l'aspect de

- bardeaux bitumineux (type shingle)
- tôle ondulée
- amiante ciment
- papier goudronné

#### **11.1.5 Façades - Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, des modénatures de qualité et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement,

Notamment, les pignons apparents en limite de propriété devront être traités avec le même soin que les façades,

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings... ) est interdit.

Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) sont interdits.

Le béton et les enduits gris laissés à l'état brut, sont interdits,

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère urbain.

Les traitements de façade doivent comporter des modénatures.

Dans le cadre d'un ravalement, les modénatures existantes doivent être conservées ; les procédés d'isolation thermique par l'extérieur devront s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures.

Les antennes paraboliques seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment non visibles de Ici rue.

#### **11.1.6 Annexes, garages, boxes**

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération, ou des matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

#### **11.1.7 Locaux techniques**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction ou de clôtures.

#### **11.1.8 Clôture sur rue**

Les clôtures et les portails sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m. Les piliers des portails d'entrée et de clôtures ne peuvent pas dépasser 2.50 m de hauteur. Les portails présentant un arrondi pourront atteindre une hauteur de 2,50 m.

Les différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.



Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.H.O.N., le nombre de places est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

• **Construction à usage d'habitat**

- Véhicules automobiles : 2 places par logement dont une place couverte.
- Cycles : il devra être prévu un local cycles dont la superficie sera au minimum de 2 % de la S.H.O.N. totale.
- Motocycles: il devra être prévu une place minimale de stationnement pour 10 logements.

• **Construction à usage artisanal**

- 20 % de la S.H.O.N. avec au minimum 2 places par activité.

• **Construction à usage de bureaux, services, et activités tertiaires**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

• **Établissements commerciaux**

- Commerces < 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N.: 1 place minimum
- 100 m<sup>2</sup> < commerces < 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N.: 2 places minimum
- Commerces ~ 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N. : 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

• **Foyers de personnes âgées**

- 1 place pour 10 chambres et une aire de livraison.

**12.3 En cas d'opération d'extension, de changement d'affectation**

Il est obligatoire de maintenir les places existantes (avec possibilité de les déplacer), à moins que les normes du paragraphe 12.2 soient respectées par la S.H.O.N. totale existante ou projetée.

**12.4 Modalités d'application**

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

Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements à caractère public non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les arbres de haute tige abattus à l'occasion de la construction, devront être remplacés, Cependant, s'il existe au moins 3 arbres de haute tige sur la partie non bâtie du terrain et que cette dernière a une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>~ le nombre des arbres de haute tige de remplacement peut être limité à 2.

Une surface minimale d'espace vert par rapport à la superficie du terrain devra être aménagée. Cette surface est calculée en fonction de la superficie du terrain (ST).

Surface du terrain	ST ≤ 200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> < ST ≤ 400 M	ST > 400 m <sup>2</sup>
Coefficient d'espace vert en pleine terre	40 %	0,60 – 40/ST	50 %

*S. T. = surface du terrain*

Pour les constructions à usage d'équipement collectif, ce coefficient est fixé à 10 % de la surface du terrain.

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement collectif comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les dalles de parkings et des niveaux à rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le C.O.S. est calculé en fonction de la surface du terrain.

### 14.1.1 Secteur UEa situé au Nord de la rue de Fontenay et de la rue de la Bièvre

Terrain $\leq 200$ m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> < Terrain $\leq 400$ m <sup>2</sup>	Terrain > 400 m <sup>2</sup>
0,70	0,50 + 40/ST	0,60

ST = surface du terrain

### 14.1.2 Secteur UEa situé au Sud de la rue de Fontenay et de la rue de la Bièvre et secteur M

Terrain $\leq 200$ m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> < Terrain $\leq 300$ m <sup>2</sup>	Terrain > 300 m <sup>2</sup>
0,70	0,10+120/ST	0,50

S. T. = surface du terrain

Dans toute la zone, la S.H.O.N. à usage d'activité ne peut excéder 25 % de la S.H.O.N. maximale autorisée.

14.2 Les équipements collectifs relèvent de l'application des Articles UE 3 à UE 13.

## ARTICLE UE 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION D U SOL

Le dépassement du C.O:S. est autorisé pour:

- L'aménagement de constructions existantes , dont la S.H.O.N. finale est au plus égale à la S.H.O.N. avant aménagement.
- En cas de reconstruction dans la limite de la S.H.O.N. avant sinistre, dans le respect des autres Articles du règlement.

# ZONE UL

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone à vocation d'équipement sportif et de loisirs, correspondant au stade Charpentier et au square Meunier,

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### Rappels

- Conformément aux dispositions de l'Article L 421.7 et R 427,1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de construire, les constructions à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, ainsi que pour les travaux effectués sur une construction existante ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, le volume ou d'augmenter les surfaces de planchers (S. H. O. N.).
- Les travaux ou les constructions dans le champ d'application du permis de construire, mais exemptés du permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux auprès du Maire, aux Articles L.422.1, R.422. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux Articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (Articles L.430. 1, R. 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### **1.1 Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol suivantes**

- Les constructions à usage, d'équipement sportif ou de loisirs.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des équipements sportifs, de loisirs ou espaces verts.

#### **1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

##### **1.2.1 Les installations classées, liées au fonctionnement des équipements sportifs ou de loisirs, à condition:**

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

1.2.2 L'extension ou la transformation des installations classées existantes, sous réserve :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances liés au classement,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

1.2.3 Le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés,

1.2.4 Il pourra être fait abstraction des Articles 5, 6, 7, 8, 9 et 11 en cas d'extension de surélévation ou de modification des bâtiments existants, sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

## **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'Article UL 1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCESS ET VOIRIE**

Toute autorisation de construire ou d'occuper le sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès des terrains sur la voie présenteront une largeur minimale de plate-forme de 3,50 m.

Pour chaque unité foncière, il ne pourra être autorisé qu'un seul accès par tranche de 30 m de façade.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les Articles concernés du Code de l'Urbanisme.

### **4.2 Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **4.2.1 *Eaux usées domestiques***

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 *Eaux résiduaires industrielles***

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.3 *Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ... ) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en ferrasse, chaussées poreuses, ... )

Le réseau intérieur d'assainissement devra répondre aux prescriptions des services d'assainissement compétents sur la commune (communales, départementales, interdépartementales), spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

En particulier, les débits de ruissellement admissibles dans les réseaux d'assainissement, sont limités à 4 litres/s/ha.

### **4.3 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

A l'intérieur des terrains, les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

**4.4 Déchets** Toute construction ou installation nouvelle doit permettre le stockage et l'intégration des conteneurs adaptés aux besoins de tri sélectif, sur l'unité foncière du projet.

## ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait,

## ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 -Les constructions sont autorisées

a) **Sur les limites séparatives** si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ou est aveugle.

b) **En retrait de ces limites et dans ce cas**, elles doivent s'écarter de ces limites, conformément aux règles définies ci-dessous, qui devront être respectées simultanément.

La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m ( $H \leq L$ ).

Lorsque les éléments de façade principale ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de chaque élément de façade doit être ou moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 mètres.

La distance à la limite séparative, mesurée normalement au point le plus près de chaque élément de la façade, doit être ou moins égale aux  $3/4$  de la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ( $L > H/2$ ).

### 7.2 Des dispositions autres pourront cependant être autorisées dans les cas suivants :

a) Lorsque le projet de construction s'adosse à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures, existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans la limite des hauteurs maximales autorisées.

b) Lorsque le projet de construction n'est pas affecté à l'habitation, à une activité industrielle ou de bureau et que sa hauteur n'excède pas 4,00 mètres.

7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces Articles.

En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'Article R.451.1 du Code de l'Urbanisme.

7.4 Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

7.5 Pour les saillies de façade de profondeur n'excédant pas 0.80 mètre, les retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être inférieurs à ceux définis ci-dessus, avec un minimum de 1.90 m (cf. Schéma en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus, est autorisée sur une même propriété,

### **8.1 Constructions non contiguës**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes

En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- La plus courte distance entre deux bâtiments est supérieure à 4 mètres.

8.2 Les constructions à usage d'équipement collectif devront s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales

**10.1.1** Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

**10.1.2** La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments à l'alignement des voies, le calcul de la hauteur se fera dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du niveau du domaine public

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

Pour les terrains en pente, la référence du niveau du sol pour le calcul de la hauteur d'une construction est définie comme le niveau moyen du terrain entre le niveau du frottoir au droit du terrain (pris au milieu de la façade), et le point le plus bas du sol naturel du terrain.

### 10.2 Hauteur maximale

Les constructions principales devront respecter les caractéristiques suivantes

Zone	U L
Hauteur maximale au faîtage	15 m

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4,00 m.

Lorsqu'un mur implanté sur une limite supporte le faîtage d'un toit à une pente parallèle à la limite séparative, la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 9 m par rapport au terrain naturel.

### 10.4. Dépassement de la hauteur fixée ci-dessus

10-4.1 Cette hauteur maximale pourra être dépassée de 250 m maximum par les superstructures de locaux techniques (machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, ... ), les escaliers, les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3 m en retrait de la façade du dernier étage.

**10.4.2** Cette hauteur maximale pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (mâts, pylônes, antennes, ... ).

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Rappels**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R. 111.21 du Code de l'Urbanisme).

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

Y est également précisé que le caractère des constructions avoisinantes s'apprécie, notamment en fonction des éléments de qualité suivants, rythme et proportion des ouvertures, choix des matériaux, traitement des modénatures, coloris.

### **11.1 Aspect des toitures**

Sont interdits les matériaux ayant l'aspect suivant:

- bardeaux bitumineux
- couvertures en tôle ondulée
- amiante ciment
- papier goudronné

### **11.2 Façades - Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, des modénatures de qualité et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère urbain.

Sont interdits :

- Les matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu.
- Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain).
- Le béton et les enduits gris laissés à l'état brut.

Les antennes paraboliques seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment non visibles de la rue.

### **11.3 Extensions, garages, boxes**

En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes. Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération, ou des matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

#### 11.4 Locaux techniques

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées par des haies vives. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction. Les locaux techniques, y compris les conteneurs destinés aux besoins du tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal ou être en harmonie avec le bâti existant et les constructions environnantes.

#### 11.5 Clôtures sur rue

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir.

### ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

#### 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, À cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

50 % au moins des emplacements de stationnement seront enterrés ou inclus dans le volume du bâtiment.

À l'exception des constructions dont la S.H.O.N. est inférieure à 170 m<sup>2</sup>, la proportion des emplacements de stationnement, des garages et des boxes prévus pour deux véhicules rangés l'un derrière l'autre ne doit pas excéder 20 % du nombre total des emplacements.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir, Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur utile . 5,00 m
- Largeur utile 2,50 m
- Dégagement \_ 6,00 m

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

#### 12.2 Nombre d'emplacements

##### *Construction à usage d'habitat*

- Véhicules automobiles: 2 places par logement,

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement sera en rapport avec la vocation et le fonctionnement des constructions.

### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les arbres de haute tige abattus à l'occasion de la construction, devront être remplacés. Cependant, s'il existe au moins 3 arbres de haute tige sur la partie non bâtie du terrain et que cette dernière a une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup> le nombre des arbres de haute tige de remplacement peut être limité à 2.

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement collectif comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les dalles de parkings et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé.

### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Zone	U L
Coefficient d'Occupation des Sols	0,1

#### **ARTICLE UL 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION D U SOL**

Sans objet,

# ZONE UM

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activité spécialisée réservée au fonctionnement du service public ferroviaire (R.A.T.P.).

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Rappels :**

- Conformément aux dispositions de l'Article L 427.7 et R 427.1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de construire, les constructions à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, ainsi que pour les travaux effectués sur une construction existante ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, le volume ou d'augmenter les surfaces de planchers (S,H.O.N.).
- Les travaux ou les constructions dans le champ d'application du permis de construire, mais exemptés du permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux auprès du Maire, conformément aux Articles L.422, 1, R.422.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux Articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L. 430.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (Articles L.430.1, R.430, 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

1.1 Ne sont admises que les constructions et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions, installations, dépôts et occupations du sol nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et ceux réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice de leurs activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).
- Le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage.

1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1.2.1 Les installations classées, nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou des clients du chemin de fer, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

1.2.2 L'extension ou la transformation des installations classées existantes, sous réserve :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances liés au classement,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisés.

1.2.3 Il pourra être fait abstraction des Articles UM 5, 6, 7, 8, 9 et II en cas d'extension, de surélévation ou de modification de bâtiments existants, sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain, ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

## **ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'Article UM 1.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UM 3 - ACCESS ET VOIRIE**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès des terrains sur la voie présenteront une largeur minimale de plate-forme de **3,50 m**.

### **ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les Articles concernés du Code de l'Urbanisme.

## **4.2 Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.2.2 Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire,

### **4.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle Générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont,

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ... ) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, ... ).

Le réseau intérieur d'assainissement devra répondre aux prescriptions des services d'assainissement compétents sur la commune (communaux, départementaux, interdépartementaux), spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

En particulier, les débits de ruissellement admissibles dans les réseaux d'assainissement, sont limités à 4 litres / s / ha.

## **ARTICLE UM 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

À l'exception des plantations, des constructions et des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'alignement.

## ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si la façade sur la limite, ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ou est aveugle.

### 7-2 Pour les autres constructions

Les constructions sur les limites séparatives sont interdites.

7.2.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux règles définies ci-dessous qui devront être respectées simultanément.

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement à un élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément de façade, avec un minimum de 8 m ( $H \leq L$ )
- Lorsque les éléments de façade principale ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
  - La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de chaque élément de façade doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m.
  - La distance à la limite séparative, mesurée normalement au point le plus près de chaque élément de la façade, doit être ou moins égale aux  $3/4$  de la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L > H/2$ ).

7.2.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces Articles, En l'absence d'accord amiable, Il peut être fait application des dispositions de l'Article R.451.1 du Code de l'Urbanisme.

7.2.3 Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

7.2.4 Pour les saillies de façade de profondeur n'excédant pas 0,80 m, les retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être inférieurs à ceux définis ci-dessus, avec un minimum de 1,90 m

## **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

### **8.1 Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire**

Non réglementé

### **8.2 Pour les autres installations**

La plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure à 4 m.

## **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé,

## **ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions hormis les cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes et les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ne pourra dépasser 13 m.

## **ARTICLE UM 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Rappels**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R. 111.21 du Code de l'Urbanisme).

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

Il est également précisé que le caractère des constructions avoisinantes s'apprécie, notamment en fonction des éléments de qualité suivants : rythme et proportion des ouvertures, choix des matériaux, traitement des modénatures, coloris.

### **11.1 Aspect des toitures**

Sont interdites les couvertures d'aspect suivant

- Les bardeaux bitumineux.
- La tôle ondulée
- L'amiante ciment
- Le papier goudronné

## **11.2 Façade Façades - Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, des modénatures de qualité et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux ayant l'aspect de faux bois, de fausses briques, ou de fausses pierres, sont interdites,

Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) sont interdits. Le béton et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère urbain.

Les antennes paraboliques seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

## **11.3 Locaux techniques**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées.

## **11.4 Annexes, garages, boxes**

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération, ou des matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

## **11.5 Clôtures**

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir.

Elles pourront être surmontées de dispositifs à claire-voie.

## **ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

50 % au moins des emplacements de stationnement seront enterrés ou inclus dans le volume du bâtiment.

A l'exception des constructions dont la S.H.O.N. est inférieure à 170 m<sup>2</sup>, la proportion des emplacements de stationnement, des garages et des boxes prévus pour deux véhicules rangés l'un derrière l'autre, ne doit pas excéder 20 % du nombre total des emplacements.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- - Longueur utile            5 m
- - Largeur utile            2,50 m
- Dégagement            6 m

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

## **12.2 Nombre d'emplacements**

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.H.O.N., le nombre de places à réaliser résultera de la division de cette surface par 25 m<sup>2</sup>,

- **Construction à usage d'habitat**
- Véhicules automobiles : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec au minimum une place par logement créé.

### **1. Constructions à usage de bureaux et services**

- 50 % de la S.H.O.N, créée.

#### **g) Ateliers, entrepôts, dépôts :**

-20 % de la S.H.O.N. avec deux *places* minimum par établissement

- **Activités liées à l'automobile, transporteur -**
- 50 % de Ici S.H.O.N.

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce *que* les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété,

## **ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSÉS**

Les aires de stationnement collectif de plus de 1000 m<sup>2</sup> devront être masquées par des écrans végétaux. Lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, elles devront être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La S.H.O.N. constructible résulte des règles précédentes.

#### **ARTICLE UM 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# ZONE UPm

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux trois secteurs de plan masse déterminés sur la commune,

Ce sont:

- UPm 1 incluant la rive Est de la R.N. 20, entre la rue de la Bièvre et le boulevard Carnot, et l'angle Sud de l'avenue du Général Leclerc et du boulevard Carnot
- UPm 2 couvrant l'emprise du Centre Technique Municipal, située sur la rue de la Bièvre.
- UPm 3: correspondant au CAEL implanté Villa Maurice, en limite communale.

Ces plans masse doivent permettre de gérer au mieux l'évolution des secteurs, notamment vis-à-vis du paysage urbain et de l'environnement immédiat.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UPm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### Rappels

-Conformément aux dispositions de l'article L 421.1 et R 421,1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumises à permis de construire, les constructions à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, ainsi que pour les travaux effectués sur une construction existante ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, le volume ou d'augmenter les surfaces de planchers (S.H.O.N.).

- Les travaux ou les constructions dans le champ d'application du permis de construire, mais exemptés du permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux auprès du Maire, conformément aux articles L.422. 1, R.422.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442,1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou titre de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (articles L.430, 1, R. 430, 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**1.1** Sont admises toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Upm2..

**1.2** Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

**1.2.1** Les installations classées soumises à déclaration, à condition

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

**1.2.2** L'extension ou la transformation des installations classées existantes, sous réserve :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers et nuisances liés au classement,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

**1.2.3** Les groupes de garages individuels réalisés en batterie, boxes en surface, -sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces ou d'activités autorisés.

**1.2.4** L'extension, la surélévation ou la modification de bâtiments existants sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

## ARTICLE UPm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes ;

2.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux, s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée.

2.2 Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UPm 1.

2.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2.4 Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443.1 et suivants et R.444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.5 Les terrains de camping et de caravanage.

2.6 Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442 du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres.

- 2.7 Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides.
- 2.8 Les entreprises de casses de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UPm 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Toute autorisation de construire ou d'occuper le sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.**

Les accès des terrains sur la voie présenteront une largeur minimale de plate-forme de **3,50 m**.

### **ARTICLE UPm 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, Ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme.

#### **4.2 Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire,

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle Générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont,

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ... ) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, ... ).

Le réseau intérieur d'assainissement devra répondre aux prescriptions des services d'assainissement compétents sur la commune (communaux, départementaux, interdépartementaux), spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

En particulier, les débits de ruissellement admissibles dans les réseaux d'assainissement, sont limités à 4 litres / s / ha.

#### **4.3 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

A l'intérieur des terrains, les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4 Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre le stockage et l'intégration des conteneurs adaptés en nombre et en taille, aux besoins du tri sélectif, sur l'unité foncière du projet.

### **ARTICLE UPm 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé,

### **ARTICLE UPm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions reportées sur les documents graphiques correspondant à chacun des secteurs de plan masse - pièce 2.2.

6.2 Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies

- de la largeur indiquée graphiquement au plan masse,
- - d'une largeur de 5 à 7 m en l'absence d'indication au plan masse.

### **6.3 Saillies**

Les saillies sur l'alignement sont autorisées si elles ne dépassent pas 0,80 m de débord et sont situées à une hauteur de 5,50 m minimum au-dessus du sol, le trottoir étant pris comme niveau de référence.

## **ARTICLE UPm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Dans le secteur de plan masse UPm 1 - Contre ville - Boulevard Carnot**

#### **7.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement**

**7.1.1.1** Les façades sur rue devront être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

**7.1.1.2** En retrait de ces limites : dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites, conformément aux règles définies ci-dessous, qui devront être respectées simultanément.

- La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m ( $H \leq L$ )
- Lorsque les éléments de façade principale ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente.
  - La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de chaque élément de façade doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 8 m.
  - La distance à la limite séparative, mesurée normalement au point le plus près de chaque élément de la façade, doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L > H/2$ ).

#### **7.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 20 m**

**7.1.2.1** Ne pourront être implantés en limite séparative et sous réserve qu'ils présentent des murs aveugles que:

- Les rez-de-chaussée à usage d'activités, d'équipements collectifs, de parkings couverts sous dalle n'excédant pas une hauteur totale de 6 m.
- Les boxes et annexes n'excédant pas une hauteur totale de 3 m.

**7.1.2.2** En cas de retrait, les constructions devront respecter les dispositions du paragraphe 7.1.1.2.

**7.1.2.3** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces articles. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme.

**7.1.2.4** Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

**7.1.2.5** Pour les saillies de façade de profondeur n'excédant pas 0,80 m, les retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être inférieurs à ceux définis ci-dessus, avec un minimum de 1,90 m (cf. Schéma en annexe du présent règlement).

## Dans les autres secteurs de plan masse UPm 2 et UPm 3: \_

Les constructions seront implantées à l'intérieur des polygones d'implantation dans le respect des limites d'implantation obligatoires, telles que définies sur les documents graphiques correspondant à chacun des secteurs de plan masse (pièce 2.2.).

### **ARTICLE UPm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus, est autorisée sur une même propriété,

#### **8.1 Constructions non contiguës**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes

En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- La plus courte distance entre deux bâtiments est supérieure à 4 mètres.

**8.2** Les constructions à usage d'équipement collectif devront s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

## **ARTICLE UPm 9 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions devront respecter les emprises ou sol maximales définies sur les documents graphiques correspondant à chacun des secteurs de plan masse - pièce 2.2.

## **ARTICLE UPm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Dispositions générales**

#### **10.1.1 Calcul de la hauteur**

Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

Pour les bâtiments à l'alignement des voies, le calcul de la hauteur maximale se fera en tout point de la façade sur rue du bâtiment ou de chaque séquence de façade s'il en existe, à compter du niveau du domaine public.

**Pour les constructions ou parties de constructions implantées différemment, la hauteur maximale est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, Pour les terrains en pente, la référence du niveau du sol pour le calcul de la hauteur d'une construction, est définie comme le niveau moyen du terrain entre le niveau du trottoir au droit du terrain (pris au milieu de la façade), et le point le plus bas du sol naturel du terrain.**

**10.1.2** A l'angle de deux voies, tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 m à partir de l'angle bâti.

**10,2** Les constructions devront respecter les hauteurs maximales fixées sur les documents graphiques, correspondant à chacun des secteurs de plan masse - pièce 2.2,

**10.3** Cette hauteur maximale pourra être dépassée de 2,50 m maximum par les superstructures de locaux techniques (machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, ... ), les escaliers, les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3 m en retrait de la façade du dernier étage. Cette hauteur maximale pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (mâts, pylônes, antennes, ... ).

# ARTICLE UPm 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

## Rappels :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R. 117.21 du Code de l'Urbanisme).

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux. Y est également précisé que le caractère des constructions avoisinantes s'apprécie, notamment en fonction des éléments de qualité suivants : rythme et proportion des ouvertures, choix des matériaux, traitement des modénatures, coloris.

### 11.1 Toitures

Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, ... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

### 11-2 Lucarnes - Châssis

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, dont la hauteur sera supérieure à la largeur ou par des châssis de toit,

### 11.3 Aspect des toitures

Sont interdites les couvertures d'aspect suivant :

- bordaux bitumineux
- tôle ondulée
- amiante ciment
- papier goudronné

### 11.4 Façades - Pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles, ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, des modénatures de qualité et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ... ) est interdit.

Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) sont interdits. Le béton et les enduits gris laissés à l'état brut, sont interdits.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère urbain.

Les antennes paraboliques seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment non visibles de la rue.

### **11.5 Extensions, garages, boxes**

En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes. Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition ou de récupération, ou des matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdites.

### **11.6 Locaux techniques**

Dans les opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi -que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction. Les locaux techniques y compris ceux destinés au stockage des conteneurs, adaptés au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal ou être en harmonie avec le bâti existant et les constructions environnantes.

### **11.7 Clôtures sur rue**

Les clôtures sur les voies publiques doivent être en harmonie avec la construction principale. Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Les portails présentant un arrondi pourront atteindre une hauteur de 2.50 m. Les différents portails d'une même propriété seront de même style architectural,

## **ARTICLE UPm 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motos et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, À cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci- après,

50 % au moins des emplacements de stationnement seront enterrés ou inclus dans le volume du bâtiment.

A l'exception des constructions de moins de 170 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., la proportion des emplacements de stationnement, des garages et des boxes prévus pour deux véhicules rangés l'un derrière l'autre, ne doit pas excéder 20 % du nombre total des emplacements.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur utile 5,00 m
- Largeur utile 2,50 m
- Dégagement 6,00 m

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

## 12.2 Nombre d'emplacements

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera dans tous les cas arrondi au nombre entier immédiatement supérieur. Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.H.O.N., le nombre de places à réaliser résultera de La division de cette surface par 25 m<sup>2</sup>.

### • Construction à usage d'habitat

- Véhicules automobiles : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec au minimum une place par logement
- Cycles : il devra être prévu un local cycles dont la superficie sera au minimum de 2 % de la S.H.O.N. totale.
- Motocycles : il devra être prévu une place minimum de stationnement pour 10 logements.

### - Foyers de personnes âgées

- 1 place pour 70 chambres et une aire de livraison.

### - Foyers de travailleurs

- 1 place pour 4 lits.

### - Constructions à usage de bureaux ou activités tertiaires

1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée.

### - Ateliers, entrepôts

- 20 % de S.H.O.N. avec un minimum de 2 places par activité.

### - Établissements commerciaux

-Commerces < à 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.; 1 place minimum

- 100 m<sup>2</sup> ≤ commerce < 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.: 2 places minimum

- Commerces ≥ 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S. H. O. N.

- Cycles : il devra être prévu 3 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale ouverte au public.

### • Hôtels, restaurants

- 50 % de la S.H.O.N.

Les ateliers, entrepôts et établissements commerciaux doivent en outre, comporter des aires de livraison et de chargement ainsi qu'une aire de stationnement suffisante pour les véhicules à deux roues,

### **12.3 En cas d'opération d'extension et de changement d'affectation**

Il est obligatoire de maintenir les places existantes (avec possibilité de les déplacer), à moins que les normes du paragraphe 12.2 soient respectées par la S.H.O.N. totale existante ou projetée.

### **12.4 Modalités d'application**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements collectifs, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

### **ARTICLE UPm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain,

Les aires de stationnement collectif comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les dalles de parking et les constructions en toiture-terrasse à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, dans les secteurs UPm 1 et UPm 3.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UPm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles précédentes.

### **ARTICLE UPm 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE ND

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone de protection d'espace naturel concernant le cimetière.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE ND 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### Rappels

- Conformément aux dispositions de l'article L 421.1 et R 427.1 et suivants du code de l'Urbanisme sont soumises à permis de construire, les constructions à usage d'habitation ou non, même si elles ne comportent pas de fondations, ainsi que pour les travaux effectués sur une construction existante ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur, le volume ou d'augmenter les surfaces de planchers (S. H. O. N.).
- Les travaux ou les constructions dans le champ d'application du permis de construire mais exemptés du permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux auprès du Maire, conformément aux articles L.422. 1, R.422.7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (articles L.430. 1, R. 430. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### **1.1 Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol suivantes:**

- Les constructions nécessaires au fonctionnement, à l'entretien du cimetière et du service funéraire.
- Les constructions et installations liées aux V.R.D.
- Le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage et le fonctionnement.

### ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article ND 1.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND 3 - ACCESS ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.3 Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque des équipements, réalisés conformément au présent P.O.S. et rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, entraîneront le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau potable, ils pourront donner lieu au versement de participations dans les conditions prévues par les articles concernés du Code de l'Urbanisme.

#### **4.4 Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **4.4.1 *Eaux usées domestiques***

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **4.2.2 *Eaux résiduaires industrielles***

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

##### **4.2.3 *Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ... ) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, ..).

Le réseau intérieur d'assainissement devra répondre aux prescriptions des services d'assainissement compétents sur la commune (communaux, départementaux, interdépartementaux), spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées,

En particulier, les débits de ruissellement admissibles dans les réseaux d'assainissement, sont limités à 4 litres/s/ha.

### **4.3 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

A l'intérieur des terrains, les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

### **4.4 Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre le stockage et l'intégration des conteneurs, adaptés en nombre et en taille, aux besoins du tri sélectif, sur l'unité foncière du projet.

## **ARTICLE ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions en superstructures doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement existant ou projeté des voies publiques, ou de l'emprise des voies privées,

Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,5 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du niveau du terrain naturel.

## **ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Les constructions sont autorisées :**

- a) **Sur les limites séparatives**, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance ou est aveugle.
- b) **En retrait de ces limites** et dans ce cas : elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous, qui doivent être respectées simultanément :
  - La distance la plus courte à la limite séparative, mesurée normalement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément, avec un minimum de 6 m ( $H \leq L$ )
  - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L > H/2$ ).

7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces articles. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.451.1 du Code de l'Urbanisme.

7.3 Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le soi naturel jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit

7.4 Pour les saillies de façade de profondeur n'excédant pas 0,80 m, les retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être inférieurs à ceux définis ci-dessus, avec un minimum de 1,90 m.

## **ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments est autorisée sur une même propriété,

## **ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE ND 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Compte tenu des voies adjacentes**

Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ )

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel). Pour les bâtiments à l'alignement des voies, le calcul de la hauteur se fera dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade. s'il en existe, à compter du domaine public. Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment. Ici hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

### **10.2 Hauteur maximale**

Les constructions principales devront respecter les caractéristiques suivantes

Zone	ND
Hauteur maximale au faîtage	10 m

### **10.3. Dépassement de la hauteur autorisé**

**10.3.1** Lorsque la construction s'implante en contiguïté d'une construction existante, en bon état, dépassant ces hauteurs plafond. elle pourra avoir la même hauteur sans la dépasser, afin de réaliser une meilleure intégration.

**10.3.2** Cette hauteur maximale pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (mâts, pylônes, antennes, ... ).

Cette hauteur peut être dépassée pour les cheminées, édicules en terrasse, extracteurs de V.M.C.

## **ARTICLE ND 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

# **Rappels**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte ou caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art, R. 111.21 du Code de l'Urbanisme).

L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux. Il est également précisé que le caractère des constructions avoisinantes s'apprécie, notamment en fonction des éléments de qualité suivants : rythme et proportion des ouvertures, choix des matériaux, traitement des modénatures, coloris.

### **11.1 Matériaux de toiture**

Sont interdits les matériaux ayant l'aspect de

- bardeaux bitumineux
- - tôle ondulée
- - amiante ciment
- - papier goudronné

### **11.2 Façades - Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, des modénatures de qualité et faire l'objet d'un même soin dans leur traitement. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère urbain.

#### **11.2.1 Sont interdits:**

Les matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ... ).

Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) sont interdits. Le béton et les enduits gris laissés à l'état brut.

### **11.4 Clôtures sur rue**

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent excéder 2,50 m de hauteur.

**ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

**ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces de terrain non bâties doivent être plantées d'arbres avec un minimum d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain nu.

**ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant,

**ARTICLE ND 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.