



*Nul ne sort de Suresnes qui  
souvent n'y revienne*

**S U R E S N E S**

**Pièce  
n° 4.1**

## **R E G L E M E N T   D E   Z O N E S**

**Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil  
municipal du 26 septembre 2013**

**Dernière modification approuvée par délibération du Conseil  
de territoire du 29 septembre 2020**

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
---	----------

<b>TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
--	----------

ZONE UA	10
ZONE UB	26
ZONE UC	46
ZONE UD	60
ZONE UE	75
ZONE UM	81
ZONE UPM 1	86
ZONE UPM 2	94
ZONE UPM 3	107
ZONE UPM 4	119
ZONE UPM 5	133
ZONE UPM 6	141

# AVERTISSEMENT

Un certain nombre de termes employés dans ce document sont explicités dans le lexique mis en annexe 1 de la pièce 4.2 Annexes du règlement.

Ces définitions font figure de référence, dans l'interprétation qui peut être faite du règlement des différentes zones.

---

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **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 SURESNES.

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols**

1. Les règles du présent plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, exception faite des articles d'ordre public qui demeurent applicables.
2. Lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque 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.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques 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.L.U.
4. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
  - Les périmètres de Droit de Préemption Urbain,
  - Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),
5. Protection contre les nuisances sonores terrestres dans les zones de protection acoustique : les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté interministériel du 06.10.1978 modifié ou de la loi du 31 décembre 1992, modifiée par le décret du 9 janvier 1995 et de l'arrêté préfectoral n°2000/133 du 11 mai 2000 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Ce classement est reporté dans la pièce 6 du dossier de P.L.U.

## **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés – Servitudes de localisation**

1. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbanisées (indicatif U), dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpages en zones. Il n'existe pas, sur la commune de SURESNES, de zones naturelles au sens du Code de l'Urbanisme (indicatif N), mais les espaces verts significatifs bénéficient des mesures de protection d'un classement en espace boisé classé.  
Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB, ...). 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.

2. Les indications suivantes sont, en outre, reportées sur le plan de zonage :
- Les terrains classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
  - Les « éléments de paysage à protéger », espaces paysagers, bâtiments et arbres classés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
  - Les emplacements réservés pour équipements et ouvrages publics.
  - Le périmètre d'application de la servitude L123-2-c du Code de l'Urbanisme pour la localisation des équipements publics
  - Le périmètre de majoration de constructibilité pour le logement social au titre de l'art. L.127-1.
  - Le périmètre d'application de l'obligation de mixité des programmes de logement au titre de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme.
  - Le secteur sur lequel peut être implanté un bâtiment de hauteur supérieure à celle prescrite pour la zone UBc.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433.1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U., dans un **emplacement réservé**, pour des voies 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.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.L.U. 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

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en annexe du règlement des zones 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.

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

3. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions au titre II du présent règlement sont :
- **Zone UA** : zone de centralité,
  - **Zone UB** : zone mixte,
  - **Zone UC** : zone correspondant à des ensembles collectifs et d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - **Zone UD** : zone résidentielle d'habitat majoritairement individuel,
  - **Zone UE** : zone spécifique de la cité jardin,
  - **Zone UM** : zone recevant des activités notamment liées à l'exploitation du domaine S.N.C.F.
  - **Zone UPm** : zone correspondant aux secteurs de plan masse de la commune.

#### **ARTICLE 4 - Adaptations mineures et dérogations**

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.123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme et L 123-5 (alinéa 3 et 4).

## **ARTICLE 5 – Reconstructions**

Sur l'ensemble du territoire communal s'appliquent les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme concernant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de dix ans. Toutefois, cette reconstruction n'est pas autorisée pour les éléments de paysage à protéger en application de l'article L 123-1-5-7°, sauf en cas de sinistre ou de péril. Toutefois, lorsqu'il existe un emplacement réservé (cf. annexe du règlement), l'implantation devra être conforme au présent règlement.

## **ARTICLE 6 – Travaux sur bâtiments existants et transformation de bureaux en logements**

Les travaux sur les bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les non-respects des règles définies aux articles 1 à 16, dans chaque zone du P.L.U.

Dans le secteur UAc, dans le respect des autres règles du document d'urbanisme, une majoration des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols, est autorisé dans une limite de 20% pour la réalisation de programmes de logements ou la transformation de bureaux en logements (article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 7 – Protection des commerces**

Sur les secteurs repérés au document graphique comme « linéaire commerciaux », lorsque des locaux d'artisanat ou de commerce sont implantés au rez-de-chaussée et/ou au premier étage de constructions existantes, le changement de destination de ces commerces ou artisanat en bureaux ou service, est interdite.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions, parties communes exclues, doit être affecté au commerce et à l'artisanat sur ces linéaires commerciaux.

## **ARTICLE 8 – Typologie des logements**

En application des dispositions prévues par l'article L.123-1-5-15° du Code de l'Urbanisme, pour tout nouveau programme de logements (hors constructions à usage d'habitat nécessitant la présence d'équipements communs s'apparentant à des CINASPIC dont la définition se trouve en annexe) ou lorsque les travaux sur un immeuble de logement existant conduisent à une division de ce ou ces logements et à une augmentation de leur nombre dans cet immeuble, le nouveau programme de constructions (comprenant au moins 10 logements) ou la nouvelle répartition de logements doit comporter une proportion minimale de 50 % de logements de trois pièces ou plus.

## **ARTICLE 9 – Dispositions applicables aux espaces boisés et éléments paysagers**

Pour toutes les zones du PLU où figurent des espaces classés « espaces boisés classés » (EBC) ou « éléments paysagers à protéger » repérés sur le document graphique, les présentes dispositions sont applicables.

### **✓ ESPACES BOISES CLASSES**

En l'état de la réglementation en vigueur, il est rappelé que les espaces repérés par la mention « espace boisé classe » (EBC) doivent être conservés, protégés ou créés, en application des dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article 157 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'Article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces espaces sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **✓ ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER**

Le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces éléments de paysage sont de trois natures :

- Les espaces paysagers remarquables ;
- Les arbres remarquables ;
- Les bâtiments remarquables.

Ces espaces, bâtiments et arbres sont repérés sur le document graphique du PLU comme « élément de paysage à protéger » (EPP) et une liste de ces éléments de patrimoine remarquables figure en annexe du règlement.

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural devra être dûment motivée. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. En cas d'extension, il ne devra pas être porté atteinte au caractère architectural de l'existant.

## **ARTICLE 10 – Taxes et participations**

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme peuvent être soumis aux taxes et participations prescrites par le code de l'urbanisme permettant le financement des équipements.

## **ARTICLE 11 –Déclaration préalable pour les clôtures et permis de démolir**



Par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2007, la Commune a instauré la déclaration préalable pour les clôtures et le dépôt obligatoire du permis de démolir pour les bâtiments existants sur l'ensemble du territoire communal.

### **ARTICLE 12 – Canalisations de transport de matières dangereuses**

La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine. Un plan est joint en annexe du règlement et dans les servitudes d'utilité publique.

### **ARTICLE 13 – Retrait et gonflement des sols argileux**

Les constructeurs sont invités à respecter les dispositions du cahier de recommandation pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement PLU.

### **ARTICLE 14 – Démolition des surfaces de bureaux**

Dans les secteurs identifiés en rouge sur le plan de zonage, les surfaces affectées à la destination « bureau » ne peuvent être transformées en une autre destination que cela soit par le biais d'un changement de destination ou par le biais d'une démolition-reconstruction.

Les surfaces existantes inférieures à 100m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par la présente disposition.

---

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES**

## **AUX ZONES URBAINES**

---

## ZONE UA

La zone UA comprend trois sous secteurs (UAa, UAb, UAc) dont les règles diffèrent à l'article 9.

La zone est concernée par une servitude du code de l'urbanisme définie à l'article L123-2 c) relative à la localisation pour la réalisation d'un équipement.

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

#### ARTICLE UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

*Dans l'ensemble de la zone* : sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UA 2.
- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales autres que celles autorisées sous condition à l'article UA 2.
- Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées sous condition à l'article UA 2.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article UA 2.

#### ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

##### **2.1 Dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - D'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.
- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.
- Les constructions à usage d'activités commerciales artisanales ou industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et/ou de construction.
- Dans les secteurs identifiés en rouge sur le plan de zonage, les surfaces affectées à la destination « bureau » ne peuvent être transformées en une autre destination que cela soit par le biais d'un changement de destination ou par le biais d'une démolition-reconstruction. Les surfaces existantes inférieures à 100m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par la présente disposition.

## **2.2 Dans le secteur UAa :**

A l'emplacement figurant sur le document graphique s'applique la servitude de localisation d'équipement public au titre de l'article L.123-2-c. A l'intérieur de ce périmètre de servitude, les constructions réalisées devront comporter au moins l'un des équipements d'intérêt collectif précisés dans la liste en annexe 7 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

## **2.3 Dans le secteur UAb :**

A l'emplacement figurant sur le document graphique, les opérations comprenant plus de 20 logements doivent comprendre 30 % du programme de logements affecté aux logements sociaux.

# **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

## **ARTICLE UA 3 – Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d'une largeur de 3,50 m minimum.  
Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU.

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

## **ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux**

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

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

### **4.2 Assainissement**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

#### **4.2.1 Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.
- Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### **4.3 Autres réseaux**

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4 Déchets**

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement » du présent document.

### **ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.**

#### **6.1 Règles générales**

- *Largeur de terrain inférieure ou égale à 20 m :*  
Les constructions doivent **s'implanter à l'alignement** actuel ou futur, des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- *Largeur de terrain supérieure à 20 m :*

Les constructions doivent **s'implanter à l'alignement** actuel ou futur, des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sur au minimum 50 % du linéaire du bâtiment. La partie restante de l'alignement sera matérialisée par une clôture composée d'un muret et d'une grille à claire-voie.

## 6.2 Règles particulières

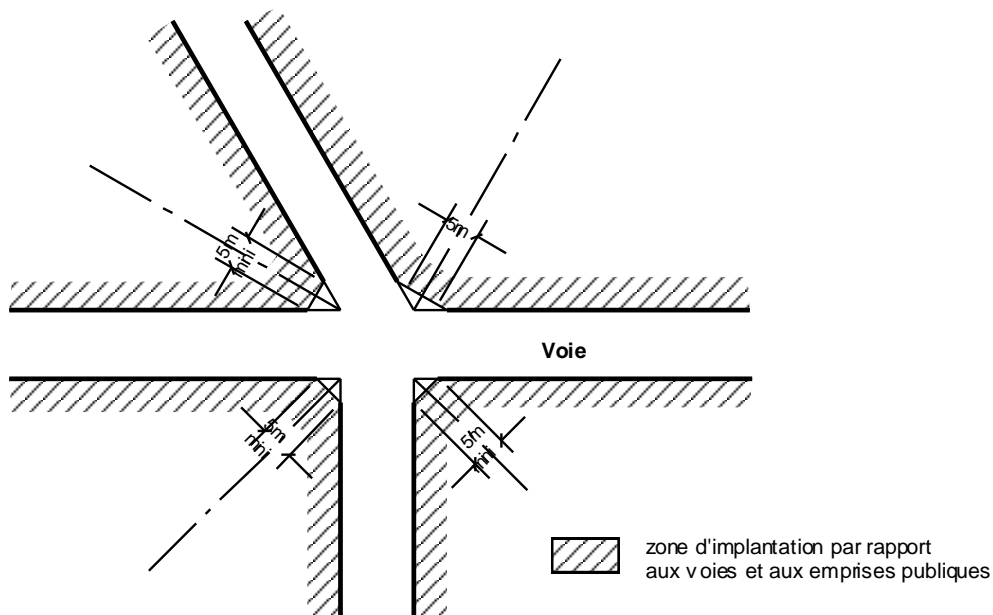
**6.2.1** Des implantations en retrait de l'alignement sont, toutefois, autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une recherche esthétique pour créer des séquences de façade conduisant à un **retrait inférieur à 0,80 m**, des éléments de la façade.
- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec un bâtiment principal voisin existant en retrait et en bon état, et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.
- Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.

**6.2.2** Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont **possibles**, dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1 et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.

**6.2.3** A l'emplacement du document graphique le long de l'avenue Franklin Roosevelt, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres.

**6.2.4** **Sur les terrains situés à l'angle de deux voies**, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.



*Illustration - schéma de principe*

## 6.3 Saillies

Les saillies sur voie publique et privée sont autorisées, sous réserve :

- que la largeur de voie soit supérieure ou égale à 10 mètres
- qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,
- que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,
- que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de surfaces de plancher par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.

La mise en place d'une isolation thermique sur voie publique est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre, de la prise en compte des réseaux existants et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.

## **ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Retraits**

**7.1.1** En cas de retrait, la distance, mesurée perpendiculairement et horizontalement, comptée en tout point de la façade d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche, doit être :

- Au moins égale à la hauteur en tout point de la façade du bâtiment moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 8 m **lorsque la façade comporte une ou des baies principales :  $L = (H - 3\text{ m}) \geq 8\text{ m}$ ,**
- Au moins égale à sa demi-hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m dans les autres cas :  **$L = H/2 \geq 4\text{ m}$ .**

**7.1.2** Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1 :

**Si la façade comporte une ou des baies principales :**

- La distance entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit au moins être égale à la hauteur de cette façade moins 3 m, avec un minimum de 8 m :  **$L = (H - 3\text{ m}) \geq 8\text{ m}$ .**

**Et**

- La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m :  **$L = (\frac{3}{4} H) - 3\text{ m} \geq 6\text{ m}$ .**

**Dans les autres cas :**

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 4 m :  **$L = H/2 \geq 4\text{ m}$ .**

### **7.2 Implantation par rapport aux limites latérales dans la bande de constructibilité sur rue :**

- Sur une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, dans les secteurs UAa et UAb.
- Sur une profondeur de 40 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, dans le secteur UAc.

#### **7.2.1 Les constructions peuvent s'implanter soit :**

- En limite séparative, si la façade sur la limite est aveugle.
- En retrait, dans ce cas, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

#### **7.2.2 Les constructions en fond de parcelle sont autorisées.**

#### **7.2.3 Règle particulière**

Lorsque la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait du dernier niveau de la construction est autorisé, sous réserve que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade du dernier niveau, soit au moins égale à la hauteur de celle-ci, avec un minimum de 3 m.

### **7.3 Implantation par rapport aux limites au-delà de la bande de constructibilité sur rue**

#### **7.3.1 Règle générale**

Les constructions doivent **s'implanter en retrait**, dans ce cas, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

#### **7.3.2 Règles particulières**

Sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles, une construction peut s'implanter en limite séparative si :

- Elle s'adosse à une construction principale existante et en bon état située sur l'unité foncière voisine. La construction nouvelle ne doit alors, pas dépasser les héberges existantes et doit respecter, sur au moins une des limites séparatives (limite latérale ou fond de parcelle) un retrait tel que défini à l'article 7.1.
- Ou il s'agit d'un rez-de-chaussée à usage d'artisanat ou de commerce n'excédant pas une hauteur totale de 5m.

### **7.4 Cours communes**

**7.4.1** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8.

En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.471-1 du Code de l'Urbanisme.

**7.4.2** La notion de cour commune-s'applique au sol naturel (servitude non aedificandi) et/ou à un sol artificiel correspondant au niveau le plus élevé d'un bâtiment existant (servitude non altius tollendi).

**7.4.3** Dans le cas où une construction principale située sur une parcelle voisine comporte une courette ou un puits de lumière en limite séparative sur lequel s'ouvrent des baies, un retrait au moins symétrique est autorisé afin d'assurer un éclairage convenable à la construction existante.

**7.5** Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7.1 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U., et ne respectant pas les dispositions des articles 7.1 à 7.3 pour :

- La surélévation d'un niveau maximum, d'une construction, si la surélévation des murs concernés ne comporte pas de baies et à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants,
- Une extension de faible importance des constructions principales existantes à la date d'approbation du P.L.U (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux déchets ménagers, locaux vélos, ...) ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite.

**7.6** Sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles, les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m sur l'ensemble de l'unité foncière. En cas de baies les prescriptions des articles 7.1 à 7.4 s'appliquent.



**7.7** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux dispositions de l'article 7.1 et peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 4 m minimum de ces limites.

## **ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions non contigües les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### ***8.1 Règles générales***

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que :

- En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :
  - La hauteur de la façade en tout point moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 8 m lorsque la **façade la plus basse comporte des baies principales** :  $L = (H - 3 \text{ m}) \geq 8 \text{ m}$ ,
  - Sa demi-hauteur en tout point, sans pouvoir être inférieure à 4 m dans les autres cas :  $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ .

### ***8.2 Règles particulières***

**8.2.1** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

**8.2.2** Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m, ne sont pas assujetties aux prescriptions de l'article 8.1 et peuvent :

- S'implanter à une distance de 3m minimum des autres constructions si ces dernières comportent des baies
- S'implanter librement y compris s'accoler aux autres constructions, si ces dernières ne comportent pas de baies

## **ARTICLE UA 9 – Emprise au sol**

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

#### ***9.1.1 Cas général***

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **50 % de la surface totale du terrain** (soit un coefficient d'emprise au sol = 0,5).

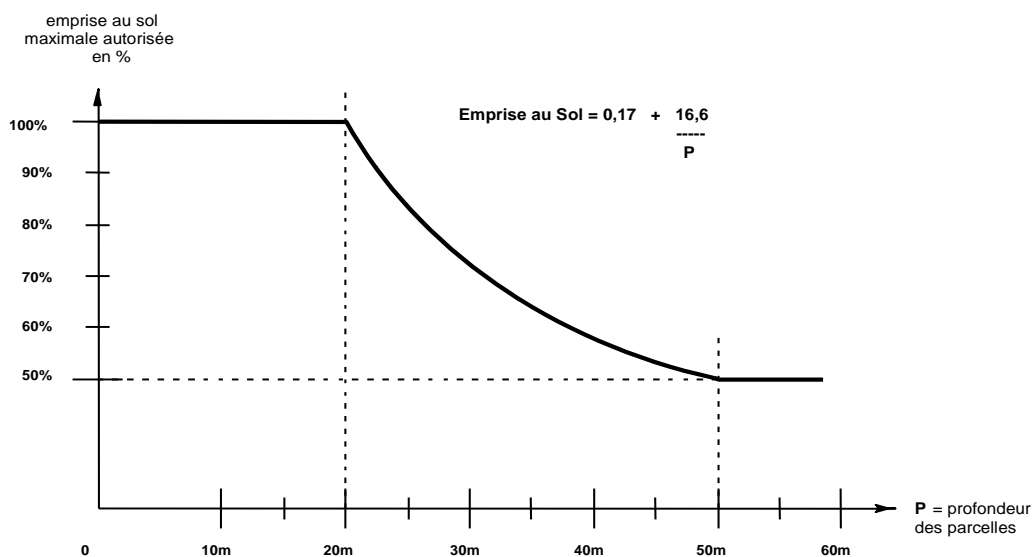
### 9.1.2 Cas particuliers

- **En rez-de-chaussée uniquement**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut atteindre **70 % de la surface totale de l'unité foncière** dans le cas de constructions à usage d'artisanat, de commerce, aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de dalles de parc de stationnement (soit un coefficient d'emprise au sol = 0,7). En secteur UAb, cette dérogation s'applique également aux constructions à usage de bureau et n'est pas limitée à rez-de-chaussée, dans la limite de la hauteur applicable dans ce secteur.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., **un dépassement de 5 % de l'emprise au sol existante** pourra être autorisé, pour la réalisation de travaux destinés à l'amélioration du confort (tels ascenseur, escalier de secours, mise aux normes, locaux déchets ménagers, locaux vélos...) ou l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment (isolation par l'extérieur) ou amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite.

## 9.2 Dans les secteurs UAa et UAb

**9.2.1** Dans le cas des unités foncières traversantes de moins de 50 m de profondeur et dont la largeur de façade ne dépasse pas 15 m, afin de permettre la construction d'un front bâti continu sur rue, le coefficient d'emprise au sol est fixé par la formule suivante :

**Coefficient d'emprise au sol =  $0,17 + (16,6 / P) \leq 1$**  avec P : profondeur de l'unité foncière.



Les prescriptions de l'article 9.1.2 restent valables lorsque l'emprise au sol résultant de la formule précédente est inférieure à 70 % ( $p \geq 31,2$  m).

**9.2.2** Dans le cas des unités foncières dont la profondeur n'excède pas 20 m ou situées à l'angle de plusieurs rues, et afin d'assurer un front bâti continu sur rue le coefficient d'emprise au sol peut être majoré jusqu'à la valeur de 1 (soit une emprise au sol de 100 % de la surface de l'unité foncière). Toutefois, cette possibilité ne peut être accordée que si elle se justifie par une meilleure insertion dans le site.

## **ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 Gabarit enveloppe**

#### **10.1.1 Gabarit enveloppe sur rue**

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

- Un plan vertical, à l'alignement s'élevant jusqu'à la hauteur intermédiaire,
- Un quart de cercle de 6 m de rayon se développant à partir de la hauteur intermédiaire,
- Une hauteur totale maximale.

Ce gabarit est fonction de l'emprise des voies dans le secteur UAa.

#### **10.1.2 Parcelles d'angle**

Pour les parcelles d'angle situées à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur autorisée le long de la voie la plus large, pourra s'appliquer le long de la voie la plus étroite, sur une profondeur de 15 mètres.

### **10.2 Hauteurs maximales (mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux)**

Les constructions doivent respecter les caractéristiques suivantes :

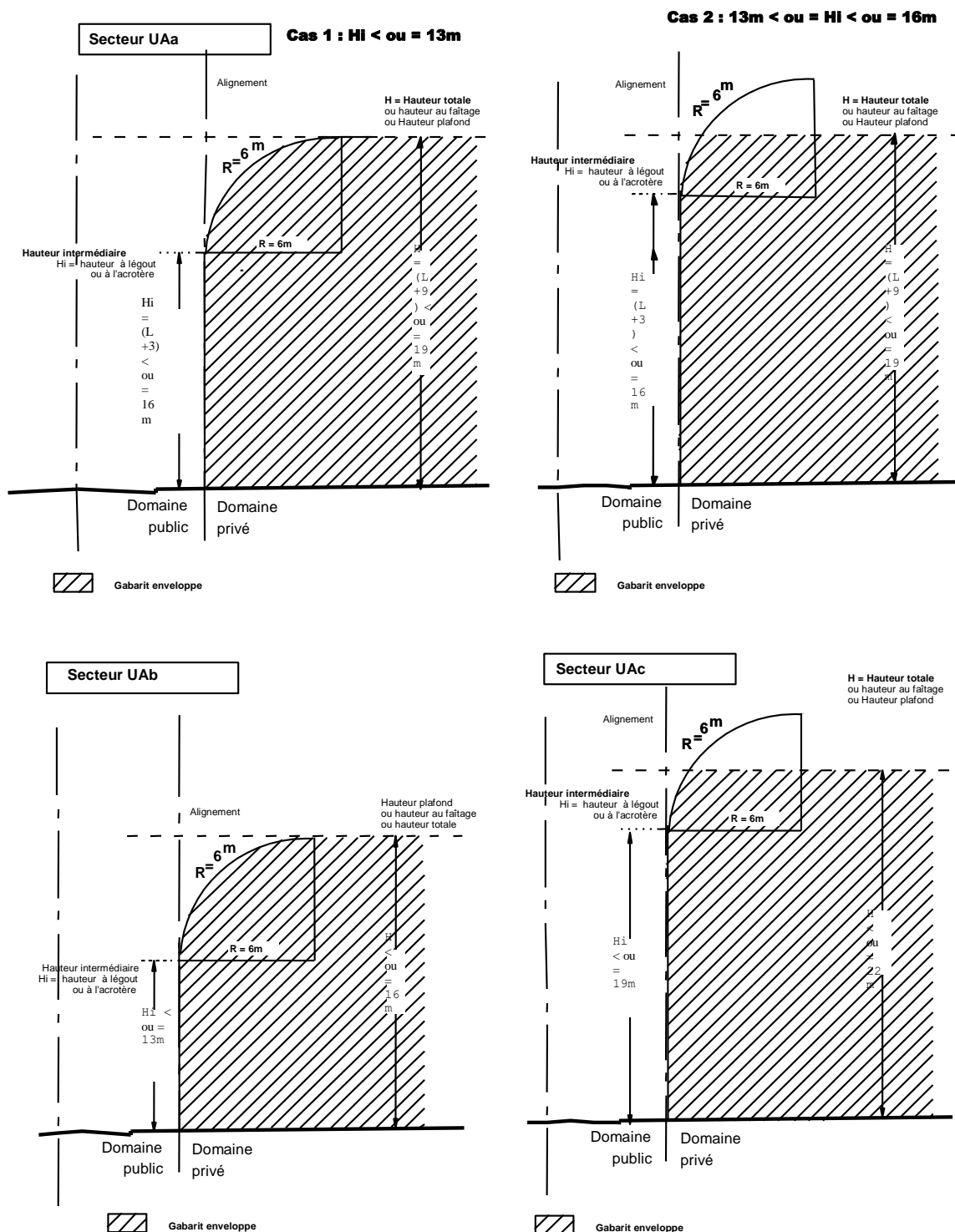
	<b>Secteur UAa</b>	<b>Secteur UAb</b>	<b>Secteur UAc</b>
Hauteur maximale intermédiaire	$H_i = L + 3$ avec $H_i \leq 16$ m (*)	13 m	19 m
Hauteur totale maximale	$H = L + 9$ avec $H \leq 19$ m	16 m	22 m

(\*) L : distance entre deux alignements actuels ou futurs  
 Hi : hauteur maximale intermédiaire

### **10.3 Dépassements de la hauteur totale maximale autorisée**

Le dépassement de la hauteur totale maximale fixée, peut être accordé, lorsque la construction s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dépassant cette hauteur, afin de réaliser une meilleure intégration dans la limite des héberges du bâtiment existant contigu.

## Gabarit enveloppe sur rue et hauteur maximale des constructions



**10.4** Afin de prendre en compte les impératifs techniques des locaux commerciaux ou artisanaux en pied d'immeuble et des équipements de service public et d'intérêt collectif, une bonification de 1 m de hauteur est accordée pour les constructions neuves en comportant. Cette bonification de hauteur porte uniquement sur la hauteur des locaux commerciaux et doit figurer sur les plans.

## **10.5 Règles particulières**

**10.5.1** Dans une bande de six mètres le long des limites séparatives avec un terrain situé en zone UD, la hauteur autorisée est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment et à 12 mètres au faitage en cas de toiture à pente.

**10.5.2** **Exception en UAb, rue de la Liberté à l'angle Liberté/Payret Dortail, indiquée au document graphique comme devant faire l'objet de construction de logements sociaux**, les constructions ne devront pas dépasser 12m.

**10.5.3** **Exception en UAb, le long de la rue du docteur Marc Bombiger et de l'avenue Jean Jaurès.**

Sur un linéaire de 45 mètres compté à partir du Carrefour de la Croix du Roy : la hauteur maximale pourra être majorée de 3 mètres.

Sur un linéaire de 20 mètres compté à partir du Carrefour de la Croix du Roy : la hauteur maximale pourra être majorée de 6 mètres.

Les 2 hauteurs précitées ne pourront être atteintes que par des retraits successifs d'un minimum d'1,50 mètre par rapport à l'alignement pour les 2 derniers niveaux hormis le long du pan coupé du Carrefour de la Croix du Roy où les 2 derniers niveaux pourront être implantés à l'alignement. Par ailleurs, ces 2 derniers niveaux devront être situés en retrait des limites séparatives d'un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur - clôtures**

### **11.1 Aspect extérieur**

#### **11.1.1 Aspect des toitures**

Les toitures-terrasses non-accessibles devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale, les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### **11.1.2 Volumes**

- Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.
- Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le plan de la toiture.

#### **11.1.3 Façades - Pignons**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre eux.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue, et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment non visibles de la rue.

**Pour les constructions existantes** : le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

**Dans le secteur UAa**, dans le cas de toiture à pente, le caractère d'origine de la toiture devra être préservé en cas de surélévation ou de redressement de toiture, dans le respect, toutefois, des articles du règlement de zone.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes, ...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.

**Pour les Façades commerciales** : la création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

**11.1.4** La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

## **11.2 Annexes, locaux techniques**

### **11.2.1 Extensions, 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, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### **11.2.2 Locaux techniques**

- 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 aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.
- En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **11.3 Clôtures**

### **11.3.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées**

- Les clôtures sur les voies publiques ou privée doivent être en harmonie avec la construction principale
- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'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 différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.
- Dans le cas de rue en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures pourra être portée à 2,60 m pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, devront être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux.

### **11.3.2 Clôtures sur les limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,60 m.

**11.3.3** Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture. Lorsqu'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m. Le reste doit être traité en talus.

**11.4** Les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux limitations de hauteur des clôtures de l'article 11.3

## **ARTICLE UA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### 12.1 Caractéristiques applicable aux parcs de stationnement collectifs

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de places directement accessibles est au moins d'une place par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

### 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 arrondis au nombre entier immédiatement supérieur.

#### 12.2.1 Constructions à usage d'habitat

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Logement Cas général	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>. Avec 1 place mini. par logement</li> </ul>	1 place mini. pour 10 logements	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au mini. à 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.</p>
Constructions visées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	. 1 place par logement (article 46 de la loi du 29 juillet 1998).	1 place mini pour 10 logements.	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au mini. à 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.</p>
Logements sociaux : travaux de transformation ou d'amélioration*	Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.	Non réglementé.	Non réglementé.

(\*) Bâtiments affectés à du logement locatif, financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

#### 12.2.2 Constructions à usage d'activités

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles

Surface commerciale : . surface de plancher $\leq 300 \text{ m}^2$	. 25 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. $300 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 2\,000 \text{ m}^2$	. 35 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. surface de plancher $\geq 2\,000 \text{ m}^2$	. 70 % de la surface de plancher	15 % de la surface de plancher	Non réglementé.
Marché	. 70 % de la surface de plancher	Non réglementé	Non réglementé.
Bureaux	. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour $60 \text{ m}^2$ de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant. Il ne pourra être construit plus d'1 place pour $50 \text{ m}^2$ de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.	1 % de la surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
Hôtels	. 40 % de la surface de plancher . 1 place de car pour 50 chambres	1 % de la surface de plancher	
Autres	. 20 % de la surface de plancher avec 1 place minimale par activité	1 % de la surface de plancher	

### 12.2.3 Constructions à usage d'équipements

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Hôpitaux - cliniques	. 30 % de la surface de plancher nouvelle	1 % de la surface de plancher	
Salles de spectacles	. 1 place / 10 personnes	1 place / 100 personnes	
Enseignement primaire	. 1 place / classe	Non réglementé.	
Enseignement secondaire	. 1 place / classe	Non réglementé	
Enseignement supérieur	. 1 place / 7 élèves	7 places / $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher	
Résidence personnes âgées	. 1 place pour 10 unités d'habitation.	Non réglementé.	
Foyer de travailleurs	. 1 place pour 4 lits/ unités d'habitation	Non réglementé.	
Résidence pour étudiants	. 1 place pour 4 unités d'habitation	Non réglementé.	

## 12.3 Cas des changements de destination et des extensions

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension sans création de logements, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

## 12.4 Prise en compte des transports en commun

Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs



financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

## 12.5 Modalités d'application

### 12.5.1 Part minimale d'emplacements de stationnement enterrés ou inclus dans un volume de bâtiment

Secteur	Part minimale d'emplacements de stationnement enterrés ou couverts *
UAa	80%
UAb	50%
UAc	80%

\* Cette norme s'applique à partir de 3 places de stationnement groupées, et ne concerne pas les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**12.5.2** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être stabilisées, et perméables (pavage non joint, ever-green, etc...) afin de limiter le ruissellement.

**12.5.3** Les places destinées au stationnement des cycles doivent être aménagées dans un local clos, couvert et éclairé, accessible en toute sécurité. Ce local peut être scindé en plusieurs emplacements et peut en outre, accueillir les voitures pour enfants.

**12.5.4** Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

**12.5.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## 12.6 Dispositions diverses

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### 13.1 Espaces verts

**13.1.1** Les superficies minimales suivantes d'espace vert par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées comme suit :

Zone	UA
Coefficient total espace vert par rapport à la surface de l'unité foncière	<b>20% dont la moitié en pleine terre</b>

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

**13.1.2 Exceptions faites :** Des unités foncières bénéficiant des dispositions définies aux articles 9.1.2 et 9.2

Dans ces cas, 50 % au moins des espaces libres\*, s'ils existent, devront être traités en espace vert, dont la moitié en pleine terre.

\* *espaces libres* : espaces non construits, non occupés par de la voirie, des circulations piétonnes ou du stationnement obligatoire

## **13.2 Plantations**

**13.2.1** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

**Cette disposition s'applique à partir de 100m<sup>2</sup>.** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.2.2** Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

**13.2.3** Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé sur 30 % de leur surface minimale, et recevoir pour cela 50 cm au moins de terre végétale.

**13.3** Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, les dispositions des articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes.

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UA 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## ZONE UB

Il s'agit principalement des zones du Bas de Suresnes à vocation mixte.

La zone UB comprend cinq sous secteurs (UBa, UBb, UBc, UBd, UBe) dont les règles diffèrent aux articles 2, 6, 7, 9 et 10.

La zone UB est concernée par la servitude du code de l'urbanisme définie à l'article L 123-2 c) relative à la localisation pour la réalisation d'un équipement (deux servitudes sont présentes en UBc).

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

#### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***1.1 Dans l'ensemble de la zone :***

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UB 2.
- Les constructions à usage d'activités commerciales artisanales ou industrielles, autres que celles autorisées sous condition à l'article UB 2.
- Les projets de constructions situées dans les zones inondables autres que ceux autorisés sous condition à l'article UB 2.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article UB 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.

##### ***1.2 Dans les secteurs UBb, UBd et UBe :***

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux autres que celles autorisées sous condition à l'article UB 2.
- Les constructions à caractère industriel.

#### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1 Sont autorisées** toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB 1, sous réserve des conditions de l'article UB 2.2.

**2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

### **2.2.1 Dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - D'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.
- Les constructions à usage d'activités commerciales artisanales ou industrielles, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et/ou de construction.
- Dans les secteurs identifiés en rouge sur le plan de zonage, les surfaces affectées à la destination « bureau » ne peuvent être transformées en une autre destination que cela soit par le biais d'un changement de destination ou par le biais d'une démolition-reconstruction. Les surfaces existantes inférieures à 100m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par la présente disposition.

### **2.2.2 Dans le secteur UBa**

Les dispositions de l'article L.127-1 en faveur du logement social sont mises en vigueur dans les secteurs de projet figurant sur le document graphique. Dans ces secteurs, une majoration de 35 % du volume constructible est autorisée. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au pourcentage de logements sociaux de l'opération.

### **2.2.3 Dans le secteur UBb**

Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.

### **2.2.4 Dans le secteur UBc**

Deux servitudes (toutes deux issues de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme) sont instaurées sur les parcelles localisées au document graphique. A l'intérieur de ce périmètre de servitude, les constructions réalisées devront comporter au moins l'un des équipements d'intérêt collectif précisés dans la liste en annexe 7 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **2.2.5 Dans les secteurs UBd, UBe :**

- Les constructions de bureaux, à condition que :
  - Il s'agisse de la reconstruction de bureaux existant sur une unité foncière, avant l'approbation de la présente révision.
  - Ou que la surface plancher de bureaux soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UB 3 - Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 m minimum.

**3.2** Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

**3.4** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

Cette-disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

### ***4.2 Assainissement***

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

#### ***4.2.1 Eaux usées***

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

#### ***4.2.2 Eaux pluviales***

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

- Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir un débit de fuite de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

### ***4.3 Autres réseaux***

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

### ***4.4 Déchets***

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

## **ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.**

### ***6.1. Règles générales***

#### ***6.1.1 Dans les secteurs UBa, UBb et UBd***

- *Largeur de terrain inférieure ou égale à 20 m :*

Les constructions doivent **s'implanter à l'alignement** actuel ou futur, des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

- *Largeur de terrain supérieure à 20 m*

Les constructions doivent **s'implanter à l'alignement** actuel ou futur, des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sur au minimum 50 % du linéaire du bâtiment. La partie restante de l'alignement sera matérialisée par une clôture composée d'un muret et d'une grille à claire-voie.

Excepté dans les cas suivants :

- Rue de Verdun : recul de 8 m coté pair (à la place de l'emplacement réservé),
- Rue Pasteur : recul de 2 m coté impair,
- Rue Gambetta : recul de 3 m coté impair,
- Rue Rouget de Lisle : recul de 2 m coté impair,
- Rue de Sèvres : implantation à 6 m de l'axe de la voie,
- Rue de la Procession et rue des Nouvelles, pour la partie comprise entre le boulevard du maréchal de Lattre de Tassigny et la rue de la Procession : en retrait de 4 mètres minimum,
- Rue Salomon de Rothschild : recul de 10 mètres minimum côté pair.

#### ***6.1.2 Dans le secteur UBc***

Les constructions peuvent **s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur ou en retrait.**

Rappel : les constructions doivent cependant respecter les retraits imposés figurant au plan de zonage (trait continu bleu). Exemple : rue Benoît Malon recul de 4 mètres côté pair.

#### ***6.1.3 Dans le secteur UBe***

Les constructions doivent s'implanter avec un recul par rapport à l'alignement actuel ou futur de :

- 2 m pour le boulevard de Lattre de Tassigny
- 4 m pour les autres voies

### ***6.2. Règles particulières***

#### ***6.2.1 Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles, dans les cas suivants :***

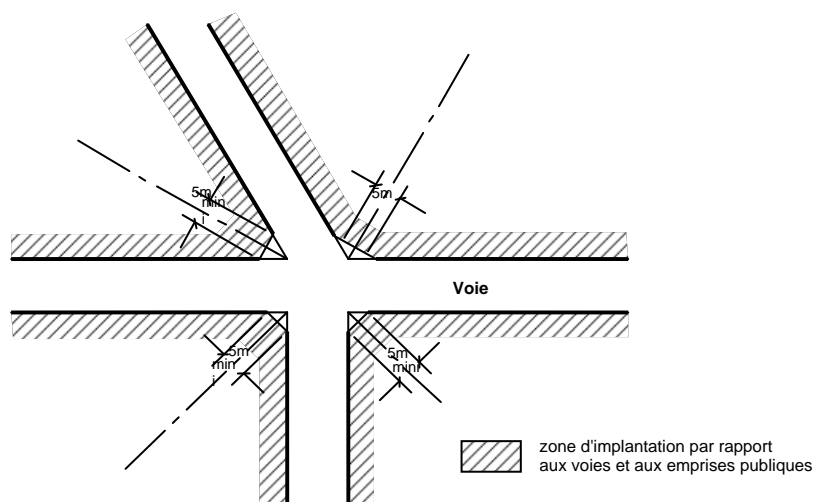
- Dans le cas d'une recherche esthétique pour créer des séquences de façade conduisant à un **retrait inférieur à 0,80 m**, des éléments de la façade.
- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.

**6.2.2** Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont **possibles**, dans le cas d'une extension et/ou d'une surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1 et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.

**6.2.3** Sur les terrains situés à l'angle de deux voies les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

### *Implantation de constructions à l'angle de deux voies*



*Schéma de principe*

### **6.3 Saillies**

Les **saillies sur voie publique ou privée** sont autorisées sous réserve :

- que la largeur de la voie soit supérieure ou égale à 10 mètres
- qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,
- que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,
- que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de surfaces de plancher par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.

La mise en place d'une isolation thermique sur voie publique est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre, de la prise en compte des réseaux existants et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.

## **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Retraits**

**7.1.1 En cas de retrait**, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement, comptée en tout point de la façade d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche, doit être :

- Au moins égale à la hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 8 m lorsque **la façade comporte une ou des baies principales** :  $L = H \geq 8 \text{ m}$ .
- Au moins égale à sa demi-hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m, dans les autres cas :  $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ .

Dans le secteur visé à l'art.2-2-2 bénéficiant d'une majoration de 35% du volume constructible, La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade :  $L = H/2$ .

**7.1.2** Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1:

**Si la façade comporte une ou des baies principales :**

- La distance entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit au moins être égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m :  $L = H \geq 8 \text{ m}$ .

**Et**

- La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m :  $L = \frac{3}{4} H \geq 6 \text{ m}$

**Dans les autres cas :**

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 4 m :  $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ .

### **7.2 Bande de constructibilité**

Une bande de constructibilité est définie pour chaque secteur :

- UBa : 40 m
- UBc : pas de bande de constructibilité
- UBb, UBd\*, UBe : 20 m
  - En zone UBd, pour l'îlot compris entre la rue des Nouvelles, la rue de la Procession, le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny, la bande de constructibilité est définie sur le plan figurant à l'article 10.2. En dehors de cette bande de constructibilité, les constructions en superstructure et en infrastructure sont interdites.

### **7.3 Implantation par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité sur rue**

#### **7.3.1 Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :**

Les constructions sont autorisées :

- **Soit sur les limites séparatives** si la façade sur la limite est aveugle.
- **Soit en retrait de ces limites** et conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

#### **7.3.2 Dans les secteurs UBd et UBe :**



**7.3.2.1** Pour les unités foncières dont la **largeur de façade est inférieure ou égale à 15 m**, les constructions sont autorisées :

- **Soit sur les limites séparatives** si la façade sur la limite est aveugle.
- **Soit en retrait de ces limites**. En cas de retrait, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

**7.3.2.2** Pour les unités foncières dont la **largeur de façade est supérieure à 15 m**, les constructions sont autorisées :

- Sur au plus une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

### **7.3.3 Règle particulière**

Lorsque la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait du dernier niveau de la construction est autorisé, sous réserve que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade du dernier niveau, soit au moins égale à la hauteur de celle-ci, avec un minimum de 3 m.

## **7.4 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité sur rue**

**7.4.1** Les constructions doivent **s'implanter en retrait**, dans ce cas, elles devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

**7.4.2** Toutefois, sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles, une construction peut s'implanter en limite séparative si :

- Elle s'adosse à une construction principale existante et en bon état, située sur l'unité foncière voisine. La construction nouvelle ne doit alors, pas dépasser les héberges existantes et doit respecter, sur au moins une des limites séparatives (limite latérale ou fond de parcelle) un retrait en profondeur et hauteur tel que défini à l'article 7.1.
- Ou s'il s'agit d'un rez-de-chaussée à usage d'artisanat ou de commerce n'excédant pas une hauteur totale de 5 m.

**7.4.3** Sur l'îlot compris entre le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny et les rues des Nouvelles et de la Procession, seules sont autorisées les constructions d'annexes de moins de 15 mètres carrés d'emprise au sol, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 2,60 mètres. Elles pourront s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait minimum de 1 mètre.

## **7.5 Cours communes**

**7.5.1** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions suivantes : en tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale à sa demi hauteur en tout point, sans pouvoir être inférieur à 4m :  **$L = H/2 \geq 4 \text{ m}$** .

En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article 471-1 du Code de l'Urbanisme.

**7.5.2** La notion de cour commune s'applique au sol naturel (servitude non aedificandi) et/ou à un sol artificiel correspondant au niveau le plus élevé d'un bâtiment existant (servitude non altius tollendi).

**7.5.3** Dans le cas où une construction principale, située sur une parcelle voisine comporte une courette ou un puits de lumière en limite séparative, sur lequel s'ouvrent des baies, un retrait au moins symétrique est autorisé, afin d'assurer un éclairage convenable à la construction existante.

**7.6** Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7.1 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions existant à la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 7.1 à 7.4 pour :

- La surélévation d'un niveau maximum, d'une construction, si la surélévation des murs concernés ne comporte pas de baies, et à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants,
- Une extension de faible importance (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux déchets ménagers, locaux vélos, ...), l'amélioration des performances énergétiques (isolation extérieure) ou l'accessibilité d'un bâtiment existant aux Personnes à Mobilité Réduite.

**7.7** Toutefois, sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles ou ne présentent que des jours de souffrance, les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m sur l'ensemble de l'unité foncière. En cas de baies, les prescriptions des articles 7.1 à 7.5 s'appliquent.

**7.8** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux dispositions des articles 7.1 et suivants et peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 4 m minimum de ces limites.

## **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions non contigües les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### ***8.1. Règles générales***

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière, est autorisée, à condition que :

- En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :
  - La hauteur de la façade en tout point, sans pouvoir être inférieure à 8 m lorsque **la façade la plus basse comporte des baies principales :  $L = H \geq 8 \text{ m}$ ,**
  - Sa demi-hauteur en tout point, sans pouvoir être inférieure à 4 m dans les autres cas :  **$L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ .**

### ***8.2 Règles particulières***

**8.2.1** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

**8.2.2** Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m, ne sont pas assujetties aux prescriptions de l'article 8.1 et peuvent :

- S'implanter à une distance de 3m minimum des autres constructions si ces dernières comportent des baies,
- S'implanter librement y compris s'accoler aux autres constructions, si ces dernières ne comportent pas de baies.

## ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

### 9.1 Règles générales

#### 9.1.1 Unité foncière dont la superficie est inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

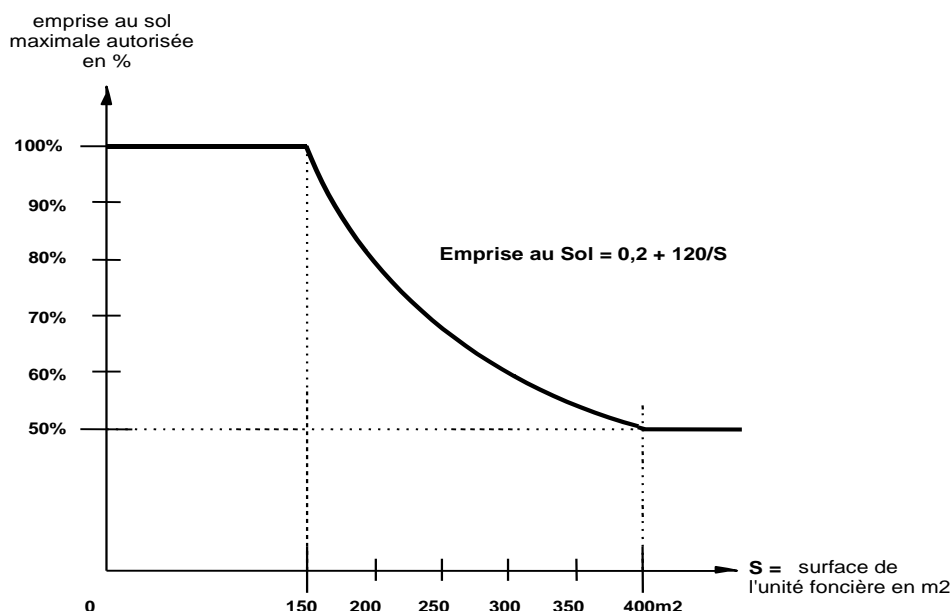
Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions est fixé par la formule suivante :

$$\text{Coefficient d'emprise au sol} = 0,2 + (120 / S) \leq 1$$

(S : superficie de l'unité foncière)

#### 9.1.2 Unité foncière dont la superficie est supérieure à 400 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol de la totalité des constructions ne doit pas excéder **50 % de la surface totale de l'unité foncière** (soit un coefficient d'emprise au sol = 0,5).



### 9.2 Cas particuliers

#### 9.2.1 Dans l'ensemble de la zone

- Pour les unités foncières de plus de 300 m², et dans le cas de constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, d'accueil ou d'exposition, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut atteindre 60 % (soit un coefficient d'emprise au sol = 0,6), en rez-de-chaussée uniquement, la règle définie à l'article 9-1 s'appliquant pour les étages supérieurs.
- Pour les unités foncières de plus de 300 m², et dans le cas de constructions à usage de parcs de stationnement, d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut atteindre 80% (soit un coefficient d'emprise au sol = 0,8), en rez-de-chaussée uniquement, la règle définie à l'article 9-1 s'appliquant pour les étages supérieurs. Les toitures-terrasses de constructions à rez-de-chaussée devront alors faire l'objet d'un traitement paysager soigné sur au moins 50% de leur surface.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., **un dépassement de 5 % de l'emprise au sol existante** pourra être autorisé, pour la réalisation de travaux destinés à l'amélioration du confort, (ascenseur, escalier de secours, sanitaires, mise aux normes, locaux déchets ménagers, locaux vélos, ...) l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou de l'accessibilité du bâtiment existant aux Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans le cas des unités foncières dont la profondeur n'excède pas 20 m, ou situées à l'angle de plusieurs rues, et afin d'assurer un front bâti continu sur rue, le coefficient d'emprise au

sol peut être majoré jusqu'à la valeur de 1 (soit une emprise au sol de 100% de la surface de l'unité foncière).

- Toutefois, cette possibilité ne peut être accordée que si elle se justifie par une meilleure insertion dans le site.

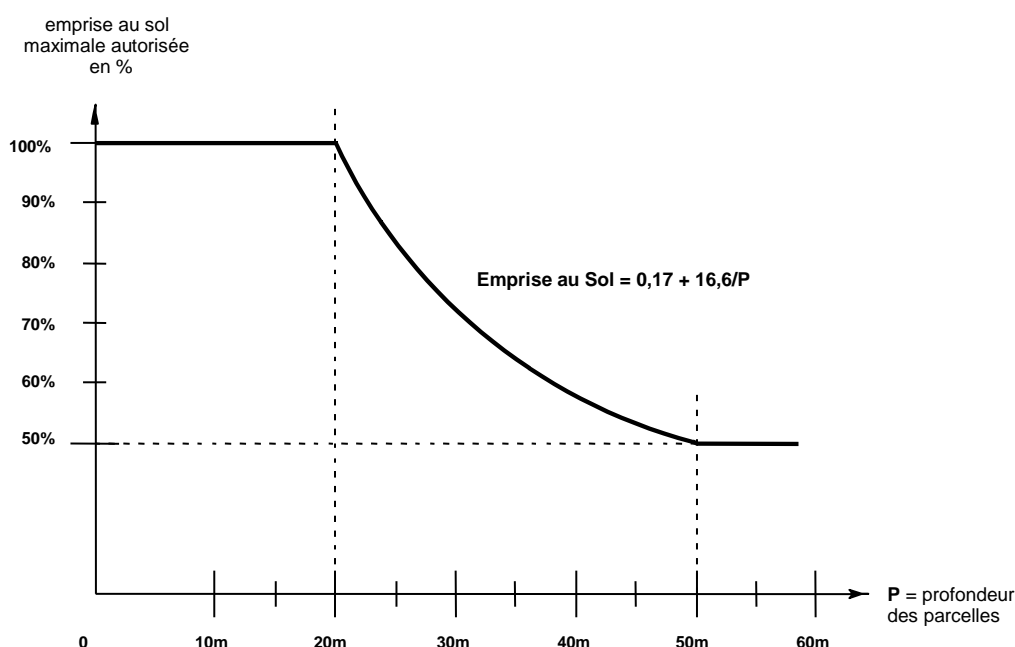
### 9.2.2 Dans les secteurs UBb et UBd

- Dans le cas des unités foncières traversantes de moins de 50 m de profondeur et dont la largeur de façade ne dépasse pas 15 m, afin de permettre la construction d'un front bâti continu sur rue, le coefficient d'emprise au sol est fixé par la formule suivante :

$$\text{Coefficient d'emprise au sol} = 0,17 + (16,6 / P) \leq 1$$

(P : profondeur de l'unité foncière.)

- Les prescriptions de l'article 9.2.1 restent valables lorsque l'emprise au sol résultant de la formule précédente est inférieure.



## ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 Gabarit enveloppe

#### 10.1.1 Gabarit enveloppe sur rue

La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini en fonction de l'emprise des voies par :

- Un plan vertical à l'alignement s'élevant jusqu'à la hauteur intermédiaire,
- Un quart de cercle de **6 m de rayon pour les secteurs UBa, UBb, UBd et UBe, et de 7 m de rayon pour le secteur UBc**, se développant à partir de la hauteur intermédiaire (Hi),
- une hauteur totale maximale (H).

Dans le secteur UBe, la règle du gabarit s'appliquera non à partir de l'alignement, mais à partir du recul imposé.

### 10.1.2 Parcelles d'angle

Pour les parcelles d'angle situées à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, le gabarit et les hauteurs autorisés le long de la voie la plus large, pourront s'appliquer le long de la voie la plus étroite sur une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur.

### 10.2 Hauteurs maximales \*

Les constructions doivent respecter les caractéristiques suivantes (les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux) :

	Secteur UBa	Secteurs UBb – UBd***	Secteur UBc	UBe
<b>Dans la bande de constructibilité sur rue**</b>				
Hauteur maximale intermédiaire	$H_i = L + 1$ avec $H_i \leq 16$ m (*)	$H_i = L + 1$ avec $H_i \leq 16$ m (*)	$H_i \leq 16$ m	$H_i \leq 12$ m
Hauteur totale maximale	$H = L + 7$ avec $H \leq 19$ m	$H = L + 7$ avec $H \leq 19$ m	<b>19 m et 23 m</b> (cf. art. 10.4)	$H \leq 15$ m
<b>Au-delà de cette bande de constructibilité</b>				
Hauteur totale maximale	16 m	12 m	Pas de bande de constructibilité	12 m

\*  $L$  : distance entre deux alignements actuels ou futurs

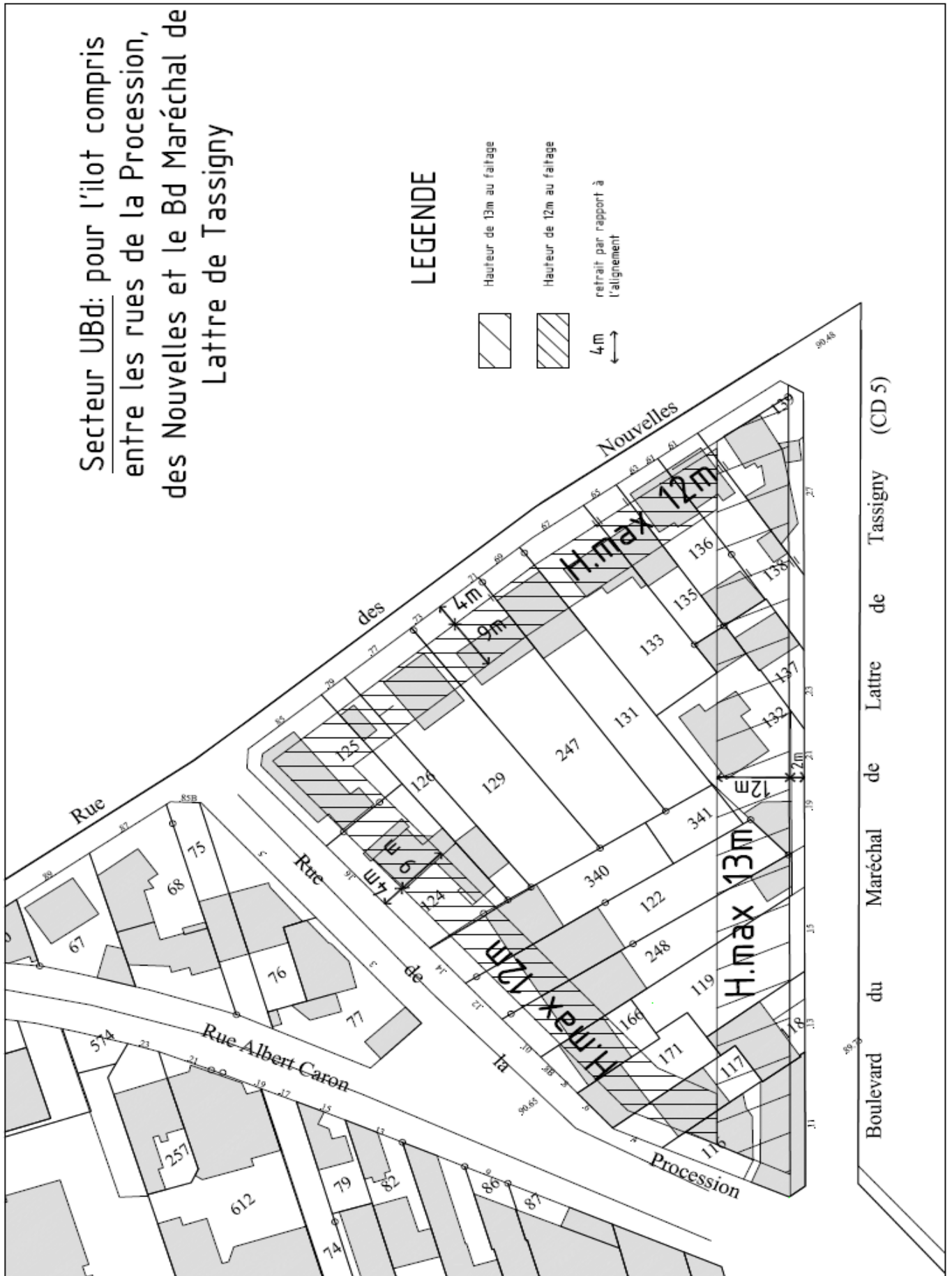
$H_i$  : Hauteur maximale intermédiaire

\*\* Pour le secteur UBa, la bande de constructibilité sur rue est celle définie à l'article 7.2.

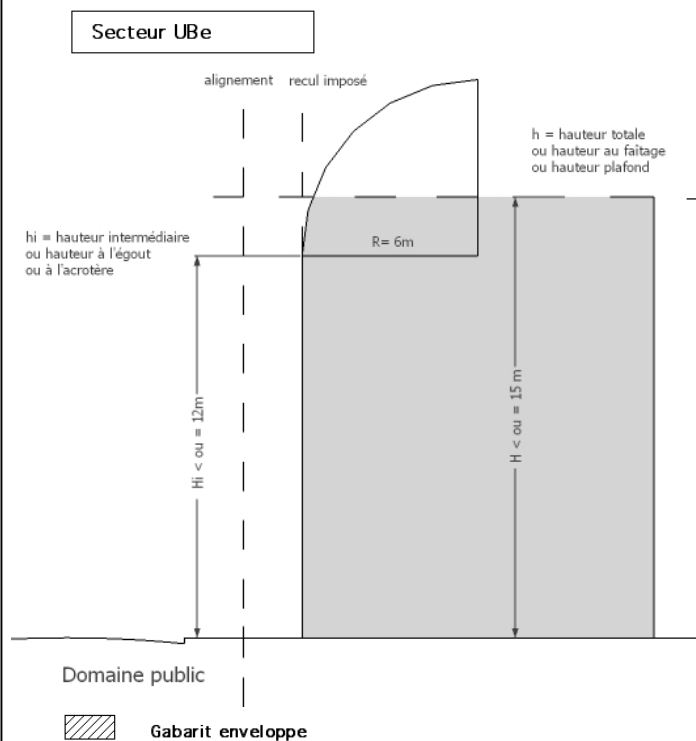
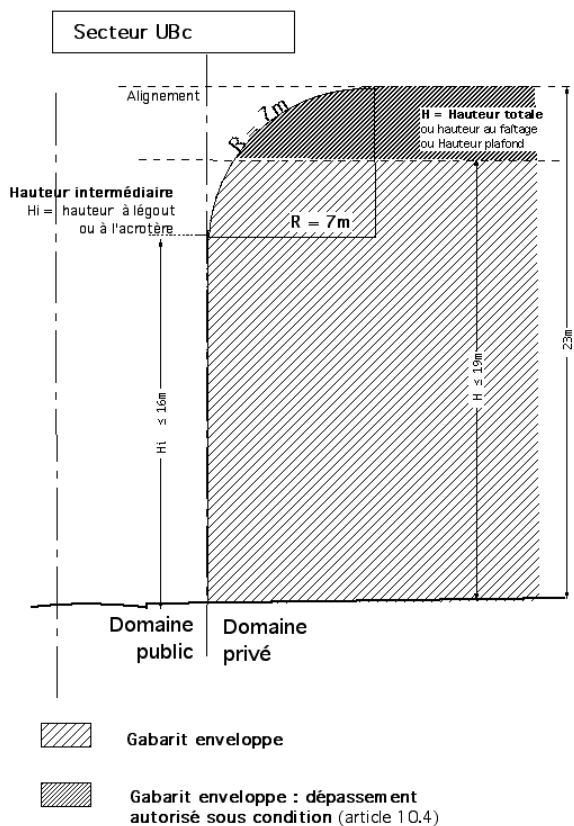
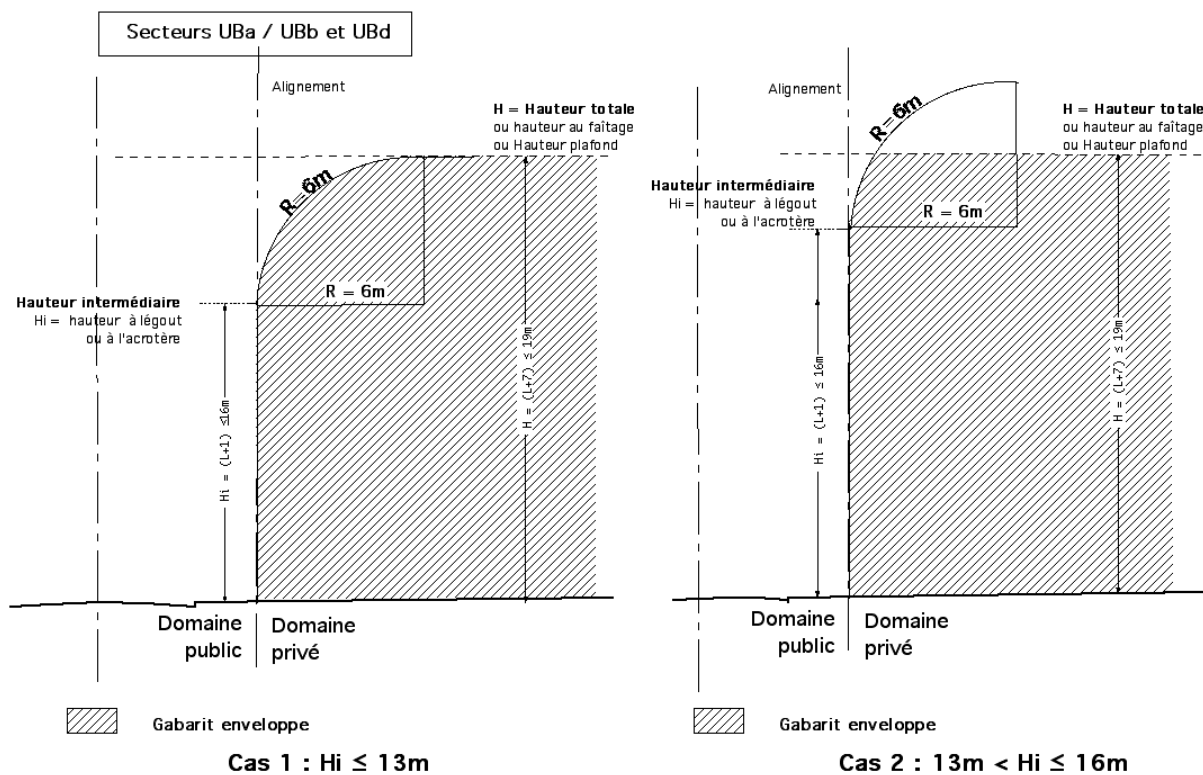
Dans le cas des secteurs UBb, UBd et UBe, il s'agit d'une bande de 20 m le long des voies suivantes : boulevard du Maréchal Lattre de Tassigny, rue de la Poterie, rue du docteur Bombiger, boulevard Henri Sellier, rue de République, rue Pasteur, rue des Moulineaux, rue des carrières, rue Gambetta, rue Honoré d'Estienne d'Orves, rue Gardénat Lapostol, rue Carnot, rue des Bas-Rogers, rue Duclaux, rue de Verdun et rue des Fusillés de la Résistance (cf. croquis pages suivantes) :

\*\*\* pour l'îlot De Lattre/Nouvelles/Procession, les constructions devront respecter les hauteurs maximales définies sur le schéma de principe suivant :

- 12 mètres pour les parcelles donnant sur la rue des Nouvelles et sur la rue de la Procession
- 13 mètres permettant la construction d'un rez-de-chaussée surélevé à usage de commerces sur le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny.



## Article UB 10 - Gabarit enveloppe sur rue et hauteur maximale des constructions





### **10.3 Dépassesments de la hauteur totale maximale autorisée dans l'ensemble de la zone**

**10.3.1** Le dépassement de la hauteur totale maximale fixée, peut être accordé, lorsque la construction s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant, dépassant cette hauteur, afin de réaliser une meilleure intégration, dans la limite des héberges du bâtiment existant contigu.

**10.3.2** En ce qui concerne les équipements culturels, un dépassement ponctuel sera autorisé pour la construction d'un point haut de reconnaissance (clocher, flèche,...).

**10.3.3** Afin de prendre en compte les impératifs techniques des locaux commerciaux ou artisanaux en pied d'immeuble et des équipements de service public et d'intérêt collectif, une bonification de 1 m de hauteur est accordée pour les constructions neuves en comportant. Cette bonification de hauteur porte uniquement sur la hauteur des locaux commerciaux et doit figurer sur les plans.

### **10.4 Dépassesments de la hauteur totale maximale autorisée dans le secteur UBc**

**10.4.1** Des dépassements ponctuels jusqu'à **23 m** (1 niveau supplémentaire maximum), ne représentant **pas plus de 40 % de l'emprise au sol de l'avant dernier niveau** sont autorisés. Ces dépassements devront s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini à l'article 10.1.

**10.4.2** La hauteur pourra atteindre 23 m (un niveau supplémentaire maximum), si plus de 60 % de l'emprise au sol totale sont sur pilotis, et assurent des transparences vers le cœur d'îlot.

**10.4.3** A l'emplacement de la parcelle située 33 quai Galliéni, la hauteur maximale est limitée à 45 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.

**10.4.4** Sur une portion de terrain défini au plan de zonage, la hauteur maximale est portée à 29m. Cette hauteur ne pourra être atteinte que par des retraits successifs à partir de 23m.

### **10.5 Règle particulière**

Dans une bande de six mètres le long des limites séparatives avec un terrain situé en zone UD, la hauteur autorisée est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment, et à 12 mètres du faitage en cas de toiture à pente.

## **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur - clôtures**

### **11.1 Aspect extérieur**

#### **11.1.1 Aspect des toitures**

Les toitures terrasses non-accessibles devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### **11.1.2 Volumes**

- Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. **Les ouvrages et locaux techniques** tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne **pas être laissés apparents** notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.
- Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le plan de la toiture.



### **11.1.3 Façades - Pignons**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre elles.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**
- 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 collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

#### **Pour les constructions existantes**

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes, ...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.

#### **Pour les façades commerciales**

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

**11.1.4** La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

## **11.2 Annexes, locaux techniques**

### **11.2.1 Extensions, 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, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### **11.2.2 Locaux techniques**

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

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

En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **11.3 Clôtures**

### **11.3.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées : cas général**

- Les clôtures sur les voies publiques ou privées doivent être en harmonie avec la construction principale
- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'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 différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.
- Dans le cas de rue en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures pourra être portée à 2,60 m pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, devront être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux.

### ***11.3.2 Clôtures le long des rues de Verdun, Ledru Rollin et Salomon de Rothschild***

Le long de ces voies, la hauteur des clôtures doit s'inscrire entre 1,60 m et 2,00 m. Les clôtures peuvent comporter une partie pleine qui varie entre 0,60 m et 1,20 m mais comportent obligatoirement une grille à claire voie dont le motif est vertical.

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

### ***11.3.3 Clôtures sur les limites séparatives***

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,60 m.

***11.3.4*** Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.

Lorsqu'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m. Le reste doit être traité en talus.

***11.4*** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux limitations de hauteur des clôtures de l'article 11.3.

## **ARTICLE UB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### ***12.1 Caractéristiques applicables aux parcs de stationnement collectifs***

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de places directement accessibles est au moins d'une place par logement,

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

### ***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 arrondis au nombre entier immédiatement supérieur.

### 12.2.1 Constructions à usage d'habitat

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Logement Cas général	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>. Avec 1 place mini. par logement</li> </ul>	1 place mini. pour 10 logements	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.</p>
Constructions visées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par logement (article 46 de la loi du 29 juillet 1998).</li> </ul>	1 place mini pour 10 logements.	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.</p>
Logements sociaux : travaux de transformation ou d'amélioration*	Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.	Non réglementé.	Non réglementé.

(\*) Bâtiments affectés à du logement locatif, financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

### 12.2.2 Constructions à usage d'activités

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Surface commerciale : . surface de plancher < 300 m <sup>2</sup>	. 25 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. 300 m <sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 2 000 m <sup>2</sup>	. 50 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. surface de plancher > 2 000 m <sup>2</sup>	. 100 % de la surface de plancher.	15 % de la surface de plancher	Non réglementé.
Marché	. 70 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.</li> <li>Il ne pourra être construit plus d'1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.</li> </ul>	1 % de la surface de plancher	1,5 % de la surface de plancher
Hôtels	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 50 % de la surface de plancher</li> <li>. 1 place de car pour 50 chambres</li> </ul>	1 % de la surface de plancher	
Autres	. 25 % de surface de plancher avec 1 place minimale par activité	1 % de la surface de plancher	

### 12.2.3 Constructions à usage d'équipements

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Hôpitaux - cliniques	. 40 % de la surface de plancher nouvelle	1 % de la surface de plancher	
Salles de spectacles	. 1 place / 10 personnes	1 place / 100 personnes	
Enseignement primaire	. 1 place / classe	Non réglementé.	
Enseignement secondaire	. 1 place / classe	Non réglementé	
Enseignement supérieur	. 1 place / 7 élèves	7 places / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Résidence services	. 1 place pour 10 unités d'habitation.	Non réglementé.	

### 12.3 Cas des changements de destination et des extensions

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension sans création de logements, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

### 12.4 Prise en compte des transports en commun

Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

### 12.5 Modalités d'application

**12.5.1** Part minimale d'emplacements de stationnement enterrés ou couvert\*, inclus dans un volume de bâtiment : 80%

*\* Cette norme s'applique à partir de 3 places de stationnement groupées et ne concerne pas les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

**12.5.2** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être stabilisée, et perméables (pavage non joint, ever-green, etc...) afin de limiter le ruissellement.

**12.5.3** Les places destinées au stationnement des cycles doivent être aménagées dans un local clos et couvert, et éclairé, accessible en toute sécurité. Ce local peut être scindé en plusieurs emplacements et peut en outre, accueillir les voitures pour enfants.

**12.5.4** Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

**12.5.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **12.6 Dispositions diverses**

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## **ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1 Espaces verts**

**13.1.1** Les superficies minimales suivantes d'espace vert doivent être aménagées comme suit :

<b>Pour les terrains <math>\leq 400 \text{ m}^2</math></b>	
Coefficient total espace vert par rapport à la surface de l'unité foncière	<b>40 % des espaces libres dont la moitié en pleine terre</b>
<b>Pour les terrains <math>&gt; 400 \text{ m}^2</math></b>	
Coefficient total espace vert par rapport à la surface de l'unité foncière	<b>20% dont la moitié en pleine terre</b>

\* **espaces libres** : espaces non construits, non occupés par de la voirie, des circulations piétonnes ou du stationnement obligatoire

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

**13.1.2 Exceptions faites** : Des unités foncières bénéficiant des dispositions définies à l'article 9.2.

Dans ces cas, 50 % au moins des espaces libres\*, s'ils existent, devront être traités en espace vert, dont la moitié en **pleine terre**.

**13.1.3** Les marges de recul sur rue définies à l'article 6.1, doivent être traitées en espace vert excepté pour l'emprise des rampes d'accès et des porches.

### **13.2 Plantations**

**13.2.1** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

**Cette disposition s'applique à partir de 100m<sup>2</sup>.** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.2.2** Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

**13.2.3** Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, et recevoir pour cela 50 cm au moins de terre végétale.

**13.3** Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes.

### **SECTION IV – Autres dispositions**

#### **ARTICLE UB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

#### **ARTICLE UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## ZONE UC

Cette zone correspond aux opérations collectives qu'il s'agisse d'habitat ou d'équipements.  
La zone UC comprend deux sous secteurs (UCa, UCb) dont les règles diffèrent aux articles 2 et 9.

### **SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***1.1 Dans le secteur UCa***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.
- Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article UC2.

##### ***1.2 Dans le secteur UCb***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.
- Les constructions autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou à caractère industriel.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les constructions à usage de parc de stationnement et les aires de stationnement en surface autre que celles précisées sous condition à l'article 2.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l'article UC 2.

#### **ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### ***2.1 Sont autorisées :***

###### ***2.1.1 Dans le secteur UCa***

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC 1, sous réserve des conditions de l'article UC 2.2.

### **2.1.2 Dans le secteur UCb**

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes.
- Les installations et constructions à usage d'équipements techniques liées aux réseaux divers et voiries.
- Les constructions liées à l'activité du site militaire du Mont-Valérien.

## **2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

### **2.2.1 Dans l'ensemble de la zone :**

Les installations classées, à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables,

### **2.2.2 Dans le secteur UCa**

- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.
- Les constructions à usage de parc de stationnement et les aires de stationnement en surface si elles sont liées à une occupation du sol autorisée.
- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.
- A l'emplacement figurant sur le document graphique, les opérations comprenant plus de 20 logements doivent comprendre 30 % du programme de logements affecté aux logements sociaux.

### **2.2.3 Dans le secteur UCb**

- Les constructions à usage de parc de stationnement et les aires de stationnement en surface si elles sont liées à une occupation du sol autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont complémentaires à une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UC 3 – Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 m minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU.

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.



## **ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux**

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

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

### **4.2 Assainissement**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours.

#### **4.2.1 Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.
- Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

### **4.3 Autres réseaux**

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

### **4.4 Déchets**

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

## ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

**ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.**

### 6.1. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 2 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

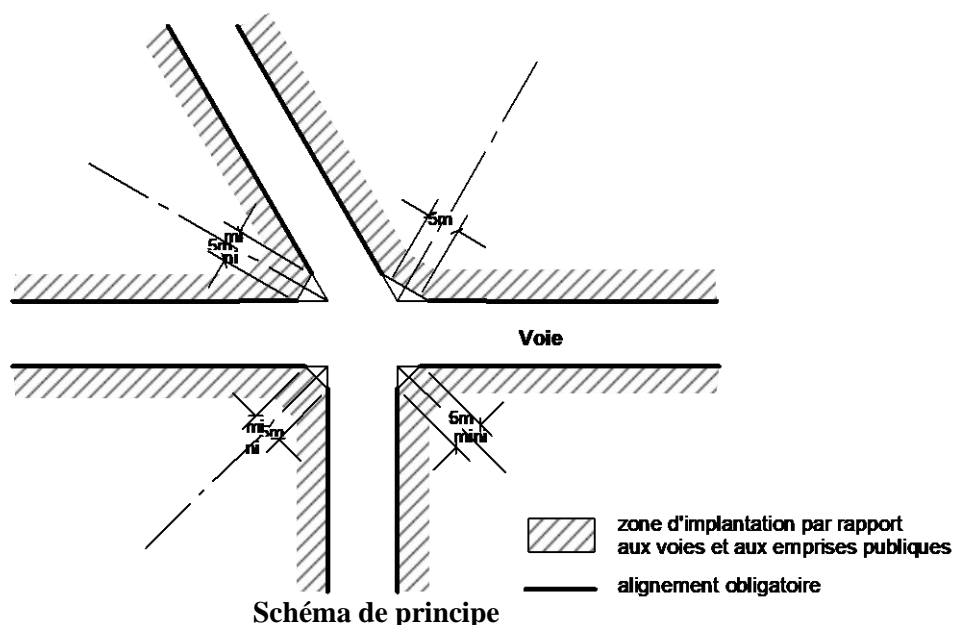
## 6.2. Règles particulières

**6.2.1** Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles, 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.

**6.2.2** Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont **possibles**, dans le cas d'une extension et/ou d'une surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1, et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de 2 m minimum.

**6.2.3** Sur les terrains situés à l'angle de deux voies les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.



### 6.3 Saillies

Les **saillies sur voie publique ou privée** sont autorisées sous réserve :

- que la largeur de la voie soit supérieure ou égale à 10 mètres
- qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,
- que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,
- que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de surfaces de plancher par niveau ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.

La mise en place d'une isolation thermique sur voie publique est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre, de la prise en compte des réseaux existants et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.

## **ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Retraits**

**7.1.1 En cas de retrait**, la distance comptée, mesurée perpendiculairement et horizontalement, en tout point de la façade du bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche, doit être :

- Au moins égale à la hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 8 m si la **façade comporte une ou des baies principales** :  $L = H \geq 8 \text{ m}$ ,
- Au moins égale à sa demi hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m dans les autres cas :  $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ .

**7.1.2** Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.2 :

**Si la façade comporte une ou des baies principales :**

- La distance entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit au moins être égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m :  $L = H \geq 8 \text{ m}$

**Et**

- La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m :  $L = \frac{3}{4} H \geq 6 \text{ m}$ .

**Dans les autres cas :**

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 4 m :  $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ .

**7.2 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives**, conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

### **7.3 Cours communes**

**7.3.1.** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8.

En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article 471-1 du Code de l'Urbanisme.

**7.3.2** La notion de cour commune s'applique au sol naturel (servitude non aedificandi) et/ou à un sol artificiel correspondant au niveau le plus élevé d'un bâtiment existant (servitude non altius tollendi).

**7.3.3** Dans le cas où une construction principale située sur une parcelle voisine comporte une courette ou un puits de lumière en limite séparative sur lequel s'ouvrent des baies, un retrait au moins symétrique est autorisé afin d'assurer un éclairage convenable à la construction existante.

**7.4** Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7.1 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U., et ne respectant pas les dispositions des articles 7.1 à 7.3 pour :

- La surélévation d'un niveau maximum, d'une construction, si la surélévation des murs concernés ne comportent pas de baies et à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants,
- Une extension de faible importance des constructions principales existantes à la date d'approbation du P.L.U. (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux déchets ménagers, locaux vélos, ...) ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite.
- Une extension d'un niveau maximum et dont l'implantation se réalise dans le prolongement des murs existants, sous réserve que les façades donnant sur les limites latérales ne comportent pas de baies.

**7.5** Sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles, les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m sur l'ensemble de l'unité foncière. En cas de baies les prescriptions des articles 7.1 à 7.4 s'appliquent.

**7.6** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 7.1 et peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 4 m minimum de ces limites.

## **ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### ***8.1. Règles générales***

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que :

- En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :
  - La hauteur de la façade en tout point, sans pouvoir être inférieure à 8 m lorsque **la façade la plus basse comporte des baies principales :  $L = H \geq 8 \text{ m}$ .**
  - Sa demi-hauteur en tout point, sans pouvoir être inférieure à 4 m dans les autres cas ( **$L = H/2 \geq 4 \text{ m}$** ).

### ***8.2 Règles particulières***

**8.2.1** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

**8.2.2** Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m, ne sont pas assujetties aux prescriptions de l'article 8.1 et peuvent :

- S'implanter à une distance de 3 m minimum des autres constructions si ces dernières comportent des baies.
- S'implanter librement y compris s'accoler aux autres constructions, si ces dernières ne comportent pas de baies.

## **ARTICLE UC 9 – Emprise au sol**

### ***9.1 Cas général***

#### ***9.1.1 Dans le secteur UCa***

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou constructions à usage d'activités, pour lesquelles l'emprise au sol est portée à 60 %.

#### ***9.1.2 Dans le secteur UCb***

Non réglementé.

### ***9.2 Cas particuliers***

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., **un dépassement de 5 % de l'emprise au sol existante** pourra être autorisé, pour la réalisation de travaux destinés à l'amélioration du confort (ascenseur, escalier de secours, mise aux normes, locaux déchets ménagers, locaux vélos, ...), l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment (isolation par l'extérieur) ou amélioration de l'accessibilité du bâtiment aux Personnes à Mobilité Réduite

## **ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions**

### ***10.1 Hauteur maximale***

Les constructions doivent respecter **la hauteur maximale fixée à 16 m.**

### ***10.2 Dépassements de la hauteur totale maximale autorisée dans l'ensemble de la zone***

Le dépassement de la hauteur totale maximale fixée, peut être accordé, lorsque la construction s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dépassant cette hauteur, afin de réaliser une meilleure intégration dans la limite des héberges du bâtiment existant contigu.

### ***10.3 Règle particulière***

Dans une bande de six mètres le long des limites séparatives avec un terrain situé en zone UD, la hauteur autorisée est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment, et à 12 mètres du faitage en cas de toiture à pente.

**10.4.** Afin de prendre en compte les impératifs techniques des locaux commerciaux ou artisanaux en pied d'immeuble et des équipements de service public et d'intérêt collectif, une bonification de 1 m de hauteur est accordée pour les constructions neuves en comportant. Cette bonification de hauteur porte uniquement sur la hauteur des locaux commerciaux et doit figurer sur les plans.

## **ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur - clôtures**

### ***11.1 Aspect extérieur***

#### ***11.1.1 Aspect des toitures***

Les toitures terrasses non-accessibles devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### ***11.1.2 Volumes***

- Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. **Les ouvrages et locaux techniques** tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne **pas être laissés apparents** notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.
- Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le plan de la toiture.

#### ***11.1.3 Façades - Pignons***

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre elles.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

#### **Pour les façades commerciales :**

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

**11.1.4** La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

### ***11.2 Annexes, locaux techniques***

#### ***11.2.1 Extensions, 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, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

#### ***11.2.2 Locaux techniques***

- 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 aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.
- En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### ***11.3 Clôtures***

#### ***11.3.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées***

- Les clôtures sur les voies publiques ou privée doivent être en harmonie avec la construction principale
- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'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 différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.
- Dans le cas de rue en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures pourra être portée à 2,60 m pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.3.2 Clôtures sur les limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,60 m.

**11.3.3** Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture. Lorsqu'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m. Le reste doit être traité en talus.

**11.4** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux limitations de hauteur des clôtures de l'article 11.3

## **ARTICLE UC 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### **12.1 Caractéristiques applicables aux parcs de stationnement collectifs**

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

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

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de places directement accessibles est d'au moins une place par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

### **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 arrondis au nombre entier immédiatement supérieur.

#### **12.2.1 Constructions à usage d'habitat**

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
---------------	-------------	------------	--------

Construction nouvelle	. 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher . Avec 1 place mini. par logement	1 place mini. pour 10 logements	Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m <sup>2</sup> /logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> /logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m <sup>2</sup> .  Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs
Constructions visées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	. 1 place par logement (article 46 de la loi du 29 juillet 1998).	1 place mini pour 10 logements.	Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m <sup>2</sup> /logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> /logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m <sup>2</sup> .  Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs
Logements sociaux : travaux de transformation ou d'amélioration*	Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.	Non réglementé.	Non réglementé.

(\*) Bâtiments affectés à du logement locatif, financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

### 12.2.2 Constructions à usage d'activités

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Surface commerciale : . surface de plancher $\leq$ 300 m <sup>2</sup>	. 25 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. 300 m <sup>2</sup> $\leq$ surface de plancher $\leq$ 2 000 m <sup>2</sup>	. 50 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. surface de plancher $\geq$ 2 000 m <sup>2</sup>	. 100 % de la surface de plancher.	15 % de la surface de plancher	Non réglementé.
Marché	. 70 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
Bureaux	. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant. Il ne pourra être construit plus d'1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.	1 % de la surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
Hôtels	. 50 % de la surface de plancher . 1 place de car pour 50 chambres.	1 % de la surface de plancher	
Autres	. 25 % de la surface de plancher avec 1 place minimale par activités.	1 % de la surface de plancher	

### 12.2.3 Constructions à usage d'équipements

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Hôpitaux - cliniques	. 40 % de la surface de plancher nouvelle	1 % de la surface de plancher	
Salles de spectacles	. 1 place / 10 personnes	1 place pour 100 personnes	



Enseignement primaire	. 1 place / classe	Non réglementé.
Enseignement secondaire	. 1 place / classe	Non réglementé
Enseignement supérieur	. 1 place / 7 élèves	7 places / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Résidence personnes âgées	. 1 place pour 10 unités d'habitation.	Non réglementé.
Foyer de travailleurs	. 1 place pour 4 lits/ unités d'habitation	Non réglementé.
Résidence pour étudiants	. 1 place pour 4 unités d'habitation	Non réglementé.

### 12.3 Cas des changements de destination et des extensions

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension sans création de logements, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

### 12.4 Prise en compte des transports en commun

**12.4.1** Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1er et 3ème alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

### 12.5 Modalités d'application

**12.5.1** Part minimale d'emplacements de stationnement enterrés ou inclus dans un volume de bâtiment

Secteur	Part minimale d'emplacements de stationnement enterrés ou couverts *
UCa	50 %
UCb	Non réglementé

\* Cette norme s'applique à partir de 3 places de stationnement groupées et ne concerne pas les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**12.5.2** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être stabilisées, et perméables (pavage non joint, ever-green, etc...) afin de limiter le ruissellement.

**12.5.3** Les places destinées au stationnement des cycles deux roues doivent être aménagées dans un local clos, couvert et éclairé, accessible en toute sécurité. Ce local peut être scindé en plusieurs emplacements et peut en outre, accueillir les voitures pour enfants.

**12.5.4** Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

**12.5.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **12.6 Dispositions diverses**

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## **ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1 Espace vert**

**13.1.1** Les superficies minimales suivantes d'espace vert par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées comme suit :

<b>Secteurs</b>	<b>UCa</b>	<b>UCb</b>
Coefficient total espace vert par rapport à la surface de l'unité foncière	<b>40% dont la moitié en pleine terre</b>	<b>Non réglementé</b>

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

**13.1.2 Exceptions faites des équipements d'intérêt collectif** pour lesquels le coefficient total espace vert est de 15 %, dont la moitié en pleine terre.

**13.1.3** Les marges de recul sur rue définies à l'article 6.1, doivent être traitées en espace vert excepté en cas de commerce, artisanat, ou service en rez-de-chaussée.

### **13.2 Plantations**

**13.2.1** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m².

**Cette disposition s'applique à partir de 100m².** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.2.2** Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

**13.2.3** Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, et recevoir pour cela 50 cm au moins de terre végétale.

**13.3** Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.

### **SECTION III – Possibilités maximales d’occupation des sols**

#### **ARTICLE UC 14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

### **SECTION IV – Autres dispositions**

#### **ARTICLE UC 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d’habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

#### **ARTICLE UC 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## ZONE UD

*Cette zone couvre le tissu pavillonnaire de la commune.*

La zone UD comprend trois sous secteurs (UDa, UDb, UDc) dont les règles diffèrent aux articles 5 et 10.

### **SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol**

#### **ARTICLE UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l’ensemble de la zone, sont interdites les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d’activités agricole, artisanales ou industrielles, autres que celles autorisées sous condition à l’article 2.
- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l’article 2.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l’urbanisme.
- L’ouverture de terrains aménagés pour l’accueil des campeurs et des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L’ouverture et l’exploitation des carrières.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés sous condition à l’article 2.
- Les projets de constructions situées dans les zones inondables autres que ceux autorisés sous condition à l’article 2.

#### **ARTICLE UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :*

- Les constructions à usage de parc de stationnement et les aires de stationnement en surface complémentaires d’une occupation du sol autorisée.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s’ils sont nécessaires aux travaux de construction et/ou d’aménagement paysager des espaces libres.
- Les projets de constructions dans les zones inondables doivent être conformes au règlement du PPRI
- Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel, les constructions à usage de services à condition qu’elles n’entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.
- Les installations classées à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - d’éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables,
  - qu’elles soient nécessaires et complémentaires à la vie et à la commodité des habitants.

## **SECTION II – Conditions de l’occupation du sol**

### **ARTICLE UD 3 – Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d’un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d’une largeur de 3,50 m minimum.  
Cette disposition ne s’applique pas aux unités foncières existantes à la date d’approbation du PLU.

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l’emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

### **ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux**

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

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

#### ***4.2 Assainissement***

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d’assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d’aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu’à la cote altimétrique de la voie publique en vue d’éviter le reflux d’eaux d’égouts dans les caves, sous-sols et cours.

##### ***4.2.1 Eaux usées***

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.
- L’évacuation des eaux usées d’origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d’assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

##### ***4.2.2 Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d’infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l’infiltration.
- Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d’assainissement.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### **4.3    *Autres réseaux***

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4    *Déchets***

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains**

***En secteur UDc :***

- Ne sont pas réglementées : les unités foncières existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- Les nouvelles unités foncières issues de division ou de détachement sont constructibles si elles présentent une surface minimale de 200 m<sup>2</sup>.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

#### **6.1.    *Règles générales***

Les constructions doivent **s'implanter en retrait de 4 m minimum de l'alignement**, actuel ou projeté, des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Excepté, le long des rues suivantes où les constructions doivent s'implanter :

- Rue des Parigots : à l'alignement ou en retrait supérieur à 2 m.
- Rue des Bas Rogers : à l'alignement ou en retrait supérieur à 2 m.
- Rue de la République : à l'alignement.
- Rue Worth : à l'alignement sur un tronçon délimité par un trait continu dans le document graphique (plan de zonage).
- Rue Carnot : à l'alignement ou en retrait à 2m minimum.
- Rue de la Cerisaie : à l'alignement ou en retrait de 4m minimum.
- Rue Gambetta : à l'alignement ou en retrait de 4m minimum.
- Rue des Velettes : en retrait à 1m minimum.
- Rue Lapostol : coté pair - à l'alignement
- Rues Diderot, des Conférences de Suresnes, de la Belle Gabrielle, du Bac, des Tourneroches et allée des Beaux Sites : suivant l'implantation actuelle du site.

## 6.2. Règles particulières :

**6.2.1** Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont autorisées sur une largeur de 4 mètres, ou sur un maximum d'un tiers du linéaire de terrain sur rue, lorsque celui ci est supérieur à 12 mètres :

- Lorsqu'il s'agit d'une construction à usage de stationnement sur un niveau et lorsqu'elle assure une bonne intégration au site urbain environnant.

**Ou**

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

**Ou**

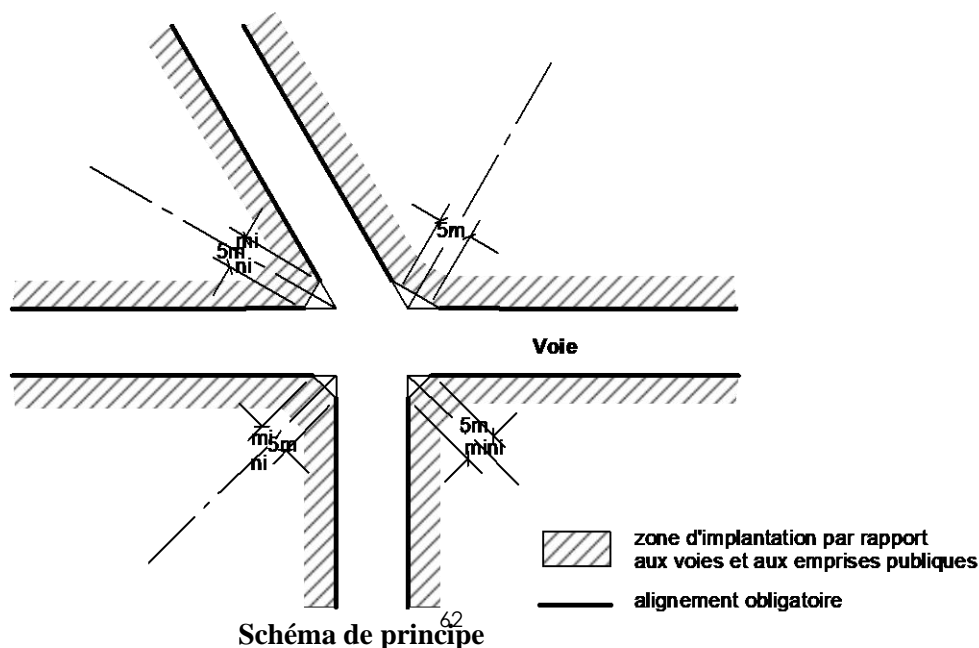
- Lorsqu'il s'agit de locaux déchets bien intégrés dans l'environnement

**6.2.2** Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 sont possibles, dans les cas suivants :

- Dans le cas d'unité foncière de moins de 15 m de profondeur : **retrait de 1 m minimum.**
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un niveau maximum, ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1 et sous réserve d'une bonne intégration au site urbain environnant.
- Dans le cas de construction ou d'extension d'un équipement collectif et d'intérêt général.

**6.2.3** Sur les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

### Implantation de constructions à l'alignement à l'angle de deux voies



### 6.3 Saillies

Les saillies **sur voie publique ou privée** sont interdites.

Excepté **rue de la République**, où elles sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,
- que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,
- que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas 30 % du linéaire de la façade.

La mise en place d'une isolation thermique sur voie publique est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre, de la prise en compte des réseaux existants et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.

## ARTICLE UD 7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 Retraits

**7.1.1** En cas de retrait, la distance, mesurée perpendiculairement et horizontalement, comptée en tout point de la façade d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche, doit être :

- Au moins égale à la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6m lorsque **la façade comporte une ou des baies principales :  $L = H \geq 6 \text{ m}$** ,
- Au moins égale à sa demi hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m **dans les autres cas :  $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$** .

**7.1.2** Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1 :

**Si la façade comporte une ou des baies principales :**

- La distance entre le milieu de la façade du bâtiment et la limite séparative, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit au moins être égale à sa hauteur, avec un minimum de **6 m :  $L = H \geq 6 \text{ m}$** .

**Et**

- La distance entre la façade du bâtiment et la limite séparative, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale aux 3/4 de sa hauteur avec un minimum de **5 m :  $L = 3/4 H \geq 5 \text{ m}$** .

**Dans les autres cas :**

- La distance entre la façade du bâtiment et la limite séparative, mesurée perpendiculairement et horizontalement, doit être au moins égale à sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m :  $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$** .

### 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement

**7.2.1** Pour les unités foncières dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 20 m, les constructions peuvent s'implanter :

- **Soit sur les limites séparatives** (limites latérales et fonds de parcelle) si la façade sur la limite est aveugle.
- **Soit en retrait de ces limites** et conformément aux prescriptions de l'article 7.1.



**7.2.2** Pour les unités foncières dont la largeur de façade est supérieure à 20 m : les constructions doivent s'implanter obligatoirement **en retrait des limites latérales**. Le retrait devra être conforme aux prescriptions de l'article 7.1.

**7.2.3** Les constructions en fond de parcelle sont autorisées si la façade sur la limite est aveugle.

### **7.3** *Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 20 m*

**7.3.1** Sont autorisés :

- Les constructions d'annexe, à condition que leur hauteur totale maximale n'excède pas 2,60 m,
- Les aménagements et extensions limitées à 25% de la surface de plancher, des constructions principales à usage de logement et d'annexe, existantes à la date d'approbation du P.L.U.

**7.3.2** Les constructions autorisées doivent s'implanter **en retrait**. Le retrait devra être conforme aux prescriptions de l'article 7.1.

**7.4** **Cas des unités foncières enclavées** : unités foncières existantes à la date d'approbation du P.L.U dont plus des 3/4 de la superficie sont situés en dehors de la bande de 20 m constructible à partir de l'alignement.

Cette unité foncière enclavée est constructible si elle possède un accès carrossable, direct à la voirie ou établi par une servitude de passage transcrit par un acte authentique.

Dans ce cas, une seule construction principale à usage de logement est autorisée, et elle doit s'implanter **en retrait** conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

### **7.5** *Cours communes*

**7.5.1** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8.

En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.471-1 du Code de l'Urbanisme.

**7.5.2** La notion de cour commune-s'applique au sol naturel (servitude non aedificandi) et/ou à un sol artificiel correspondant au niveau le plus élevé d'un bâtiment existant (servitude non altius tollendi).

**7.5.3** Dans le cas où une construction principale située sur une parcelle voisine comporte une courette ou un puits de lumière en limite séparative sur lequel s'ouvrent des baies, un retrait au moins symétrique est autorisé afin d'assurer un éclairage convenable à la construction existante.

**7.6** Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7.1 peuvent être autorisés dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 7.1 à 7.3 pour :

- la surélévation d'un niveau maximum, d'une construction, si la surélévation des murs concernés ne comporte pas de baies, et à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants,
- une extension de faible importance (5% de l'emprise au sol existante) des constructions principales existant à la date d'approbation de l'approbation du PLU dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux déchets ménagers, locaux vélos, ...), ou l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment (isolation par l'extérieur) ou amélioration de l'accessibilité du bâtiment aux Personnes à Mobilité Réduite,
- une extension d'un niveau habitable maximum (au delà de la bande de 20 mètres) ou dans la limite des hauteurs fixées à l'article 10 (dans la bande de 20 m), et dont l'implantation se réalise dans le prolongement des murs existants, sous réserve que les façades donnant sur les limites latérales ne comportent pas de baies.
- La fermeture de loggia ou terrasse couverte et partiellement close existantes.

**7.7** Toutefois, sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles, les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1m sur l'ensemble de l'unité foncière. En cas de baies les prescriptions des articles 7.1 à 7.3 s'appliquent.

**7.8** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux dispositions **des articles 7.1 à 7.7** et peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum de ces limites.

## **ARTICLE UD 8 – Implantation des constructions non contigües les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 Règles générales**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière, est autorisée, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à sa demi hauteur en tout point, sans pouvoir être inférieure à 3 m soit :  $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$ .

### **8.2 Règles particulières**

**8.2.1** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en contiguïté, soit à une distance de 4 m minimum.

**8.2.2** Les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m, ne sont pas assujetties aux prescriptions de l'article 8.1 et peuvent :

- S'implanter librement y compris s'accoler aux autres constructions, si les façades concernées ne comportent pas de baie.

## **ARTICLE UD 9 – Emprise au sol**

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

#### **9.1.1 Unité foncière dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup> :**

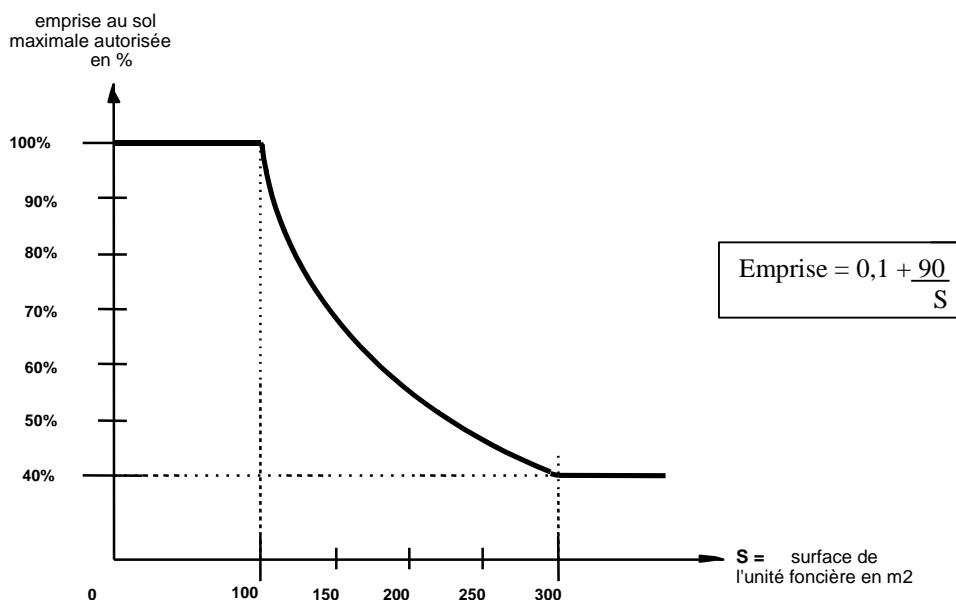
Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions est fixé par la formule suivante :

$$\text{Coefficient d'emprise au sol} = 0,1 + (90 / S) \leq 1$$

(S : superficie de l'unité foncière)

### 9.1.2 Unité foncière dont la superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

L'emprise au sol de la totalité des constructions ne doit pas excéder **40 % de la surface totale de l'unité foncière** (soit un coefficient d'emprise au sol égal à 0,4).



## 9.2 Cas particuliers

**9.2.1** Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., **un dépassement de 5 % de l'emprise au sol existante** pourra être autorisé sur toute la hauteur du bâtiment, pour la réalisation de travaux destinés à l'amélioration du confort (tels ascenseur, escalier de secours, , mise aux normes, locaux déchets ménagers, locaux vélos...), l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment (isolation par l'extérieur) ou amélioration de l'accessibilité du bâtiment aux Personnes à Mobilité Réduite.

**9.2.2** Dans le **cas des unités foncières de plus 225 m² situées à l'angle de plusieurs rues** le coefficient d'emprise au sol peut être majoré jusqu'à la valeur de 0,5 (soit une emprise au sol de **50 %** de la surface de l'unité foncière).

Toutefois, cette possibilité ne peut être accordée que si elle se justifie par une meilleure insertion dans le site.

**9.3** Les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas aux unités foncières de **plus de 180 m²** accueillant des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol est limitée à 80% au rez-de-chaussée et à 60% pour les niveaux supérieurs.

**9.4** Les dispositions de l'article 9.1 ne sont pas applicables aux constructions à usage d'activités, pour lesquelles l'emprise au sol est portée à 60 %.

## **ARTICLE UD 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 Hauteur maximale**

Les constructions doivent respecter les caractéristiques suivantes :

	<b>Zones UDa - UDc</b>	<b>Zone UDb</b>
Hauteur maximale à l'égout du toit pour les toitures à la Mansart ou à 2 pentes ou à l'acrotère	7 m	9 m
Hauteur totale maximale au faîtage (définie par rapport au terrain naturel)	10 m	12 m

#### **Règles particulières :**

Le long de la **rue Pasteur** où la hauteur totale maximale au faîtage autorisée est 12 m et la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est de 10 m.

### **10.2 Dépassements de la hauteur totale maximale autorisée dans l'ensemble de la zone**

**10.2.1** Le dépassement de la hauteur totale maximale fixée, peut être accordé, lorsque la construction s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dépassant cette hauteur, afin de réaliser une meilleure intégration dans la limite des héberges du bâtiment existant contigu.

**10.2.2** Le dépassement d'un niveau habitable supplémentaire maximum, des hauteurs fixées à l'article 10.1, peut être accordé dans la limite de 50 % de l'emprise au sol autorisée à l'article 9, en cas d'aménagement de combles ou de création de comble de constructions principales à usage d'habitation existantes.

**10.2.3** Les dispositions de l'article 10.1 ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquels une hauteur maximale de 12 m est autorisée.

**10.2.4** Afin de prendre en compte les impératifs techniques des locaux commerciaux ou artisanaux en pied d'immeuble et des équipements de service public et d'intérêt collectif, une bonification de 1 m de hauteur est accordée pour les constructions neuves en comportant. Cette bonification de hauteur porte uniquement sur la hauteur des locaux commerciaux et doit figurer sur les plans.

### **10.3 Dépassements de la hauteur totale maximale autorisée en UDa**

La hauteur maximum autorisée dans le secteur UDa, à l'emplacement rue Franklin Roosevelt indiqué sur le document graphique, peut être dépassée pour effectuer la liaison avec les bâtiments existants dans la limite de leurs hauteurs.

### **10.4 Règle particulière**

Pour le terrain rue Worth indiqué au document graphique, concerné par la protection de la perspective visuelle, la hauteur est limitée à 3,5 m maximum par rapport au niveau de la rue.

## **ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur - Clôtures**

### **11.1 Aspect extérieur**

#### **11.1.1 Aspect des toitures**

Les toitures terrasses non-accessibles devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaire sont interdites. Elles devront faire l'objet d'un traitement soigné.

### 11.1.2 Volumes

- Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. **Les ouvrages et locaux techniques** tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne **pas être laissés apparents** notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.
- Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le plan de la toiture.

### 11.1.3 Façades - Pignons

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre eux.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue, et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment non visibles de la rue.

**Pour les constructions existantes** : le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

**Dans le secteur UDe**, dans le cas de toiture à pente, le caractère d'origine de la toiture devra être préservé en cas de surélévation ou de redressement de toiture, dans le respect, toutefois, des articles du règlement de zone.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes, ...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.

**Pour les façades commerciales** : la création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
- La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

**Sur le terrain rue Worth, concerné par la protection de la perspective au document graphique, une percée visuelle de 10m minimum doit être aménagée pour la conservation des vues. Elle ne pourra pas être située sur les limites latérales.**

## 11.2 Annexes, locaux techniques

### 11.2.1 Extensions, 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, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### 11.2.2 Locaux techniques

- 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 aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.
- En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## 11.3 Clôtures

### **11.3.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées**

- Les clôtures sur les voies publiques ou privée doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m. Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants : un muret surmonté d'une grille avec piliers maçonnés doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée au moyen d'un festonnage (toile découpée de la même couleur que la grille et fixée sur la face interne des barreaux).
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur.
- Les différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.
- Dans le cas de rue en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures pourra être portée à 2,60 m pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, devront être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux.

### **11.3.2 Clôtures sur les limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,60 m.

**11.3.3** Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture. Lorsqu'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m. Le reste doit être traité en talus.

**11.4** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux limitations de hauteur des clôtures de l'article 11.3.

## **ARTICLE UD 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### **12.1 Caractéristiques applicables aux parcs de stationnement collectifs**

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liées à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de places directement accessibles est au moins d'une place par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

### **12.2 Nombre d'emplacements applicables au stationnement collectifs et individuels**

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 arrondis au nombre entier immédiatement supérieur.

### 12.2.1 Constructions à usage d'habitat

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Construction nouvelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place mini par tranche de 150 m<sup>2</sup> surface de plancher</li> <li>. Avec 1 place mini. par logement</li> </ul>	1 place mini. pour 10 logements	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.</p>
Constructions visées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	. 1 place par logement (article 46 de la loi du 29 juillet 1998).	1 place mini pour 10 logements.	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 1 m<sup>2</sup> / logement.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.</p>
Logements sociaux : travaux de transformation ou d'amélioration*	Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.	Non réglementé.	Non réglementé.

(\*) Bâtiments affectés à du logement locatif, financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

### 12.2.2 Constructions à usage d'activités

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Surface commerciale : . surface de plancher ≤ 300 m <sup>2</sup>	. 30 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. 300 m <sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 2 000 m <sup>2</sup>	. 50 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. surface de plancher ≥ 2 000 m <sup>2</sup>	. 100 % de la surface de plancher	15 % de la surface de plancher	Non réglementé.
Marché	. 70 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
Bureaux	<p>. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.</p> <p>Il ne pourra être construit plus d'1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.</p>	1 % de la surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
Hôtels	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 50 % de la surface de plancher</li> <li>. 1 place de car pour 50 chambres</li> </ul>	1 % de la surface de plancher	
Autres	. 25 % de la surface de plancher avec 1 place minimale par activités.	1 % de la surface de plancher	

### 12.2.3 Constructions à usage d'équipements

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Hôpitaux - cliniques	. 40 % de la surface de plancher nouvelle	1 % de la surface de plancher	
Salles de spectacles	. 1 place / 10 personnes	1 place / 100 personnes	
Enseignement primaire	. 1 place / classe	Non réglementé.	
Enseignement secondaire	. 1 place / classe	Non réglementé	
Enseignement supérieur	. 1 place / 7 élèves	7 places / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Résidence personnes âgées	. 1 place pour 10 unités d'habitation.	Non réglementé.	
Foyer de travailleurs	. 1 place pour 4 lits/ unités d'habitation.	Non réglementé.	
Résidence pour étudiants	. 1 place pour 4 unités d'habitation.	Non réglementé.	

### 12.3 Cas des changements de destination et des extensions

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension sans création de logements, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

### 12.4 Prise en compte des transports en commun

**12.4.1** Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1er et 3ème alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

### 12.5 Modalités d'application

**12.5.1** Part minimale d'emplacements de stationnement enterrés ou inclus dans un volume de bâtiment

Secteur	Part minimale d'emplacements de stationnement enterrés ou couverts
UD	50%

\* Cette norme s'applique à partir de 3 places de stationnement groupées et ne concerne pas les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif collectifs.

**12.5.2** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être stabilisées, et perméables (pavage non joint, ever-green, etc...) afin de limiter le ruissellement.



**12.5.3** Les places destinées au stationnement des cycles doivent être aménagées dans un local clos, couvert et éclairé, accessible en toute sécurité. Ce local peut être scindé en plusieurs emplacements et peut en outre, accueillir les voitures pour enfants.

**12.5.4** Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

**12.5.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **12.6 Dispositions diverses**

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## **ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1 Espaces verts**

**13.1.1** Les superficies minimales suivantes d'espace vert doivent être aménagées comme suit :

<b>Zone</b>	<b>UD</b>
Coefficient total espace vert	-Unité foncière ≤ 300 m <sup>2</sup> : 70 % <b>minimum des espaces libres *</b> <b>dont la moitié en pleine terre</b>
	-Unité foncière > 300 m <sup>2</sup> : 40 % <b>de la surface de l'unité foncière dont la moitié en pleine terre</b>

**Espaces libres\*** : espaces non construits, non occupés par de la voirie, de la circulation piétonne ou du stationnement obligatoire

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

#### **13.1.2 Règle particulière**

Dans le cas des unités foncières de plus de 300 m<sup>2</sup>, situées à l'angle de plusieurs rues le coefficient total d'espace vert est de 30 %.

### **13.2 Plantations**

**13.2.1** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

**Cette disposition s'applique à partir de 100m<sup>2</sup>.** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.2.2** Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

**13.2.3** Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, et recevoir pour cela 50 cm au moins de terre végétale.

**13.3** Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE UD 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UD 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UD 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

## ZONE UE

Cette zone correspond à la Cité-Jardins.

### **SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol**

#### **ARTICLE UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l’article UE 2.***

- Les constructions à usage d’activités agricole, artisanales ou industrielles
- Les constructions à usage d’activités commerciales autres que celles autorisées sous condition à l’article 2.
- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition à l’article 2
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l’urbanisme.
- L’ouverture de terrains aménagés pour l’accueil des campeurs et des caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L’ouverture et l’exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n’ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l’aménagement paysager des espaces verts.

#### **ARTICLE UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### ***2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :***

- Les extensions de pavillons conformément au plan masse joint au règlement de l’AVAP valant « site patrimonial remarquable » (conformément à la loi relative à la liberté de la création, à l’architecture et au patrimoine, promulguée le 7 juillet 2016).
- Les extensions des logements de type collectif et des installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sous réserve qu’elles soient en harmonie avec les volumes existants.
- L’aménagement et l’extension des commerces et services dans les volumes des constructions existantes à condition que ces occupations du sol n’entraînent, pour le voisinage aucune nuisance.
- L’aménagement et l’extension dans la limite des constructions existantes des installations classées à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - d’éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables,
- La construction ou reconstruction de logements collectifs aidés, d’installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, sous réserve d’une bonne intégration dans le site environnant.

## **SECTION II – Conditions de l’occupation du sol**

### **ARTICLE UE 3 – Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d’un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d’une largeur de 3,50 m minimum.  
Cette disposition ne s’applique pas aux unités foncières existantes à la date d’approbation du P.L.U.

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l’emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

### **ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux**

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

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

#### ***4.2 Assainissement***

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d’assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d’aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu’à la cote altimétrique de la voie publique en vue d’éviter le reflux d’eaux d’égout dans les caves, sous-sols et cours.

##### ***4.2.1 Eaux usées***

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- L’évacuation des eaux usées d’origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d’assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

##### ***4.2.2 Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d’infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l’infiltration.
- Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d’assainissement.
- En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### **4.3    *Autres réseaux***

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4    *Déchets***

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les constructions autorisées doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait et en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité-Jardins ou conformément aux documents graphiques et descriptifs joints à l'AVAP valant « site patrimonial remarquable », en cas d'extension de pavillon.

### **ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives si la façade du bâtiment sur la limite ne comporte pas de baies,
- soit en retrait de 4 mètres minimum,
- ou conformément aux documents graphiques et descriptifs joints à l'AVAP valant « site patrimonial remarquable », en cas d'extension de pavillon.

Elles devront être en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité-Jardins.

## **ARTICLE UE 8 – Implantation des constructions non-contigües les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que : en tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :  $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$  ou conformément aux documents graphiques et descriptifs joints à l'AVAP valant « site patrimonial remarquable », en cas d'extension de pavillon.

## **ARTICLE UE 9 – Emprise au sol**

Les constructions doivent se maintenir dans les emprises au sol d'origine, excepté dans le cas des extensions ou constructions autorisées à l'article UE 2 qui doivent se faire en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité-Jardins, ou conformément aux documents graphiques et descriptifs joints à l'AVAP valant « site patrimonial remarquable », en cas d'extension de pavillon.

## **ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les constructions doivent se maintenir dans les hauteurs d'origine, excepté dans le cas des extensions ou constructions autorisées à l'article UE 2 qui doivent se faire en harmonie avec les bâtiments existants de la Cité-Jardins, ou conformément aux documents graphiques et descriptifs joints à l'AVAP valant « site patrimonial remarquable », en cas d'extension de pavillon.

## **ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur - clôtures**

### **11.1 Aspect extérieur**

- **Les travaux doivent respecter la couleur, la nature des matériaux** (matériaux les plus proches de ceux d'origine), **les caractéristiques architecturales de l'existant, excepté dans le cas des extensions autorisées à l'article UE2 qui doivent se faire conformément aux documents graphiques et descriptifs** joints à l'AVAP valant « site patrimonial remarquable ».
- Les constructions, y compris les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site de la Cité-Jardins ainsi qu'à sa conservation.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes, ...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur restauration pourra être exigée.
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue, et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue

### **11.2 Façade**

**11.2.1** Les modifications en façade des pavillons doivent se faire conformément aux documents graphiques et descriptifs joints à l'AVAP valant « site patrimonial remarquable ».

**11.2.2** Les modifications en façade des immeubles collectifs et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter les symétries du tracé originel et les couleurs d'origine.

**11.2.3** Les menuiseries doivent respecter le style et la couleur d'origine.

La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture en façade.

### **11.3 Façade commerciale**

La création et l'aménagement de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- La hauteur est limitée au bandeau de séparation du rez-de-chaussée,
- La saillie des devantures est limitée à 0,30m par rapport à la façade,
- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment et ne pas empiéter sur les parties maçonnées.

### **11.4 Locaux techniques**

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

**11.4.2** En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

**11.4.3** Les locaux techniques y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être traités en harmonie avec le bâti principal.

### **11.5 Clôtures**

Les clôtures sur les voies publiques ou privées doivent être en harmonie avec les constructions principales et l'environnement, et en particulier avec les clôtures existantes.

## **ARTICLE UE 12 - Stationnement**

### **12.1 Caractéristiques applicables aux parcs de stationnement collectifs**

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de places directement accessibles est d'une place minimum par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

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

Les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins des constructions réalisées.

### ***12.3 Insertion dans l'environnement***

Le stationnement devra s'intégrer harmonieusement dans l'environnement, et notamment les aires ou parcs de stationnement qui ne doivent pas altérer l'intégrité du site.

## **ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### ***13.1 Plantations***

- Les espaces verts existants et les arbres de moyenne et de haute tige devront être préservés dans la mesure du possible afin de pérenniser le caractère végétal de la Cité-Jardins.
- Tout arbre de moyenne et de haute tige abattue, devra être remplacé.
- Les plantations d'ornement de type jardins fleuris sont interdites. Les massifs de fleurs sont encouragés.
- Néanmoins les espèces non compatibles avec le type de sol calcaire Suresnois sont à éviter. Une liste complète des végétaux recommandés est présente dans le règlement de l'AVAP valant « site patrimonial remarquable » (arbres des espaces publics et semi-publics : marronnier, platane, acacia, peuplier, tilleul, catalpa, érable, bouleau ; haies de troènes verts taillés ; arbustes : lilas, rosier haut, althéa, lauriers-thym, escallonia).

**13.2** Les aires de stationnement de surface doivent être entourées de haies et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE UE 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UE 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



## ZONE UM

*Il s'agit d'une zone d'activité affectée principalement au fonctionnement du service public ferroviaire.*

### **SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE UM 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article 2
- Les constructions à usage d'activités agricole, artisanales ou industrielles autres que celles autorisées sous condition à l'article 2
- Les installations classées autres que celles soumises à conditions à l'article 2
- Les dépôts à l'air libre autre que ceux soumis à condition à l'article 2.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

#### **ARTICLE UM 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### ***2.1 Ne sont autorisées que les constructions et utilisations du sol définies ci-après :***

- 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 pour 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.

Les constructions à usage de stockage, de services commerce ou artisanat ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des nuisances pour le voisinage.

##### ***2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :***

Les installations classées soumise à déclaration, à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.

## **SECTION II – Conditions de l’occupation du sol**

### **ARTICLE UM 3 – Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d’un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d’une largeur de 3,50 m minimum.  
Cette disposition ne s’applique pas aux unités foncières existantes à la date d’approbation du PLU.

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l’emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

### **ARTICLE UM 4 – Desserte par les réseaux**

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

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

#### ***4.2 Assainissement***

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d’assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d’aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu’à la cote altimétrique de la voie publique en vue d’éviter le reflux d’eaux d’égout dans les caves, sous-sols et cours.

##### ***4.2.1 Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

L’évacuation des eaux usées d’origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d’assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

##### ***4.2.2 Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d’infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l’infiltration.
- Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d’assainissement.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### **4.3    *Autres réseaux***

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4    *Déchets***

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UM 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UM 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

A l'exception des plantations 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 1 m de l'alignement.

### **ARTICLE UM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait si la façade du bâtiment donnant sur la limite est aveugle.
- En retrait de 3 m minimum si la façade comporte des baies.

## **ARTICLE UM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **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 - clôtures**

### ***11.1 Aspect des toitures***

Les toitures végétalisées sont préconisées. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

### ***11.2 Façades - Pignons***

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre elles.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 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 collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.
- La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

### ***11.3 Annexes, 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.

#### ***11.3.1 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, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### ***11.4 Clôtures***

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,60 m.

## **ARTICLE UM 12 - Stationnement**

Les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins des constructions réalisées.

### **ARTICLE UM 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

#### ***13.1 Espaces verts***

Les superficies minimales suivantes d'espace vert devront être aménagées comme suit :

**40 % au moins des espaces libres doivent être traités en espace vert, dont la moitié en pleine terre.**

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

*\* espaces libres : espaces non construits, non occupés par la voirie, la circulation piétonne ou le stationnement obligatoire*

#### ***13.2 Plantations***

**13.2.1** S'ils existent, les espaces libres doivent être paysagers et afin de favoriser la bio-diversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE UM 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

La surface de plancher constructible résulte des règles précédentes.

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UM 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UM 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

# ZONE UPM 1 ILOT FOCH

## ***CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE***

Il s'agit d'une zone recouvrant les principaux bâtiments de l'Hôpital Foch ou le respect des dispositions d'un plan-masse est exigé.

## **SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### ***ARTICLE UPm 1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles définies à l'article UPm 2.

### ***ARTICLE UPm 1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les constructions nécessaires à l'amélioration et à l'extension d'une unité médicale et ses annexes.
- Les constructions à usage de bureaux, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher totale de l'unité foncière.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### ***ARTICLE UPm 1.3 – Accès et voirie***

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d'une largeur de 3,50 m minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

## **ARTICLE UPm 1. 4 – Desserte par les réseaux**

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

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

### **4.2 Assainissement**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours.

#### **4.2.1 Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Un aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales en garantissant un débit de fuite de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement.
- Les solutions telles que réutilisation des eaux claires, stockage, rejet en milieu naturel seront à privilégier.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

### **4.3 Autres réseaux**

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux ou raccordements (électricité, câble, téléphone...) seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

### **4.4 Déchets**

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UPm 1.5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UPm 1.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les implantations des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent être conformes aux implantations figurant au plan-masse.

Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en dehors de ces implantations.

### **ARTICLE UPm 1.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse.

Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en-dehors de ces périmètres.

### **ARTICLE UPm 1.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan-masse.

Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en-dehors de ces périmètres.

### **ARTICLE UPm 1.9 – Emprise au sol**

Les constructions en superstructure doivent s'implanter dans les emprises définies au plan-masse.

Les constructions annexes de faibles dimensions sont autorisées en-dehors de ces emprises.

### **ARTICLE UPm 1.10 – Hauteur maximale**

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiquées en cote N.G.F. sur le plan-masse. Pour l'extension projetée sur la rue Desbassayns de Richemont, la hauteur du bâtiment est limitée par le respect du gabarit **L=H** sur rue entre le niveau du sol (terrain naturel) et la cote 64 NGF, puis **H=L+2.5 mètres**, sur la rue entre la cote 64 NGF et le plafond de zone limité à 77 NGF, ou 80 NGF, suivant le plan joint.

Les constructions annexes de faibles dimensions et de hauteur inférieure à 3 m, sont autorisées.



## **ARTICLE UPm 1.11 – Aspect extérieur – clôtures**

### ***11.1 Aspect extérieur***

Les constructions, y compris les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 vers les sites remarquables.

#### ***11.1.1 Aspect des toitures***

Les terrasses non-accessibles devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### ***11.1.2 Volumes***

- Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. **Les ouvrages et locaux techniques** tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne **pas être laissés apparents** notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.
- Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le plan de la toiture.

### ***11.2 Façades - Pignons***

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre eux.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

**11.1.4** - La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

### ***11.3 Locaux techniques***

- 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 aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.
- En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### ***11.4 Clôtures***

Les clôtures sur les voies publiques ou privées doivent être en harmonie avec la construction principale.

## **ARTICLE UPm 1.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### ***12.1 Caractéristiques applicables au parc de stationnement souterrain***

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1 m<sup>2</sup> pour les vélos.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de place directement accessible est au moins d'une place par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

### ***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.

#### **Hôpitaux - cliniques :**

- Stationnement automobile : 30 % surface de plancher nouvelle avec obligation de maintenir les places existantes
- Stationnement des deux roues : 0,5 % de la surface de plancher nouvelle

### ***12.3 Cas des changements de destination et des extensions***

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

### ***12.4 Prise en compte des transports en commun***

Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1er et 3ème alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

## **12.5 Modalités d'application**

**12.5.1** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être stabilisée, et perméables (pavage non joint ever-green, etc...) afin de limiter le ruissellement.

**12.5.3** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **12.6 Dispositions diverses**

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## **ARTICLE UPm 1.13 – Espaces libres et plantations**

### **13.1 Espaces verts**

**50 % au moins des espaces libres\* devront être traités en espace vert.**

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

*\* espaces libres : espaces non construits, non occupés par de la voirie, des circulations piétonnes ou du stationnement obligatoire*

### **13.2 Plantations**

**13.2.1** Les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre pour les 100 premier m<sup>2</sup> et d'un arbre supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace-vert.

**13.2.2** Lorsqu'un reculement figure au plan, 20 % au moins de sa surface doivent être traités en espace vert.

**13.2.3** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

**13.3** Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif équipements collectifs ou d'intérêt général nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, seul le coefficient d'espace paysager s'applique et l'article 13.2.1 ne s'exerce pas.

## **SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 1.14 – Coefficient d’occupation du sol (C.O.S.)**

Le C.O.S. découle de l’application des règles précédentes.

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UPm1.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher à destination de bureaux ou d’habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UPm1.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

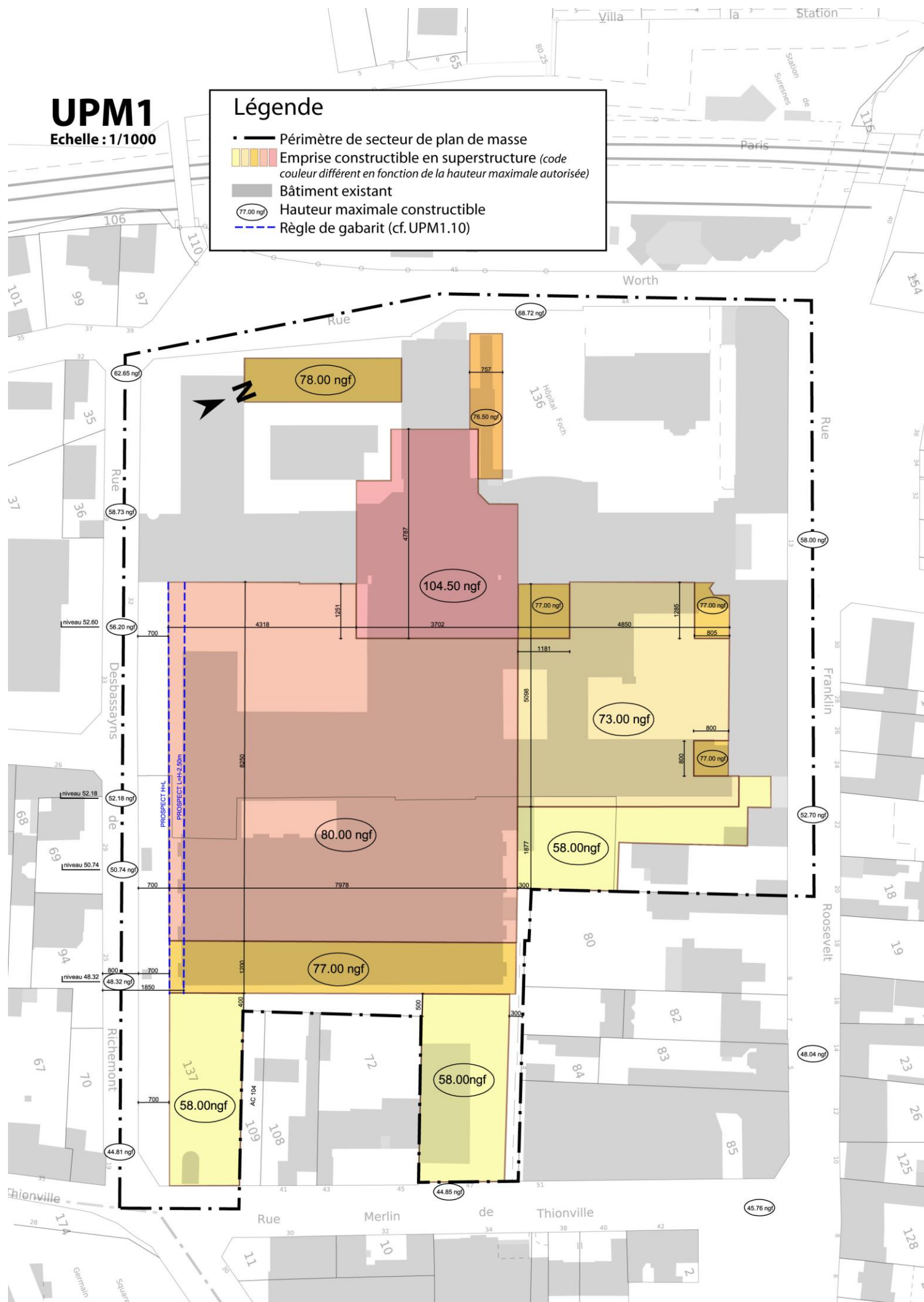
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

# UPM1

Echelle : 1/1000

## Légende

- Périimètre de secteur de plan de masse
- Emprise constructible en superstructure (code couleur différent en fonction de la hauteur maximale autorisée)
- Bâtiment existant
- (77.00 ngf) Hauteur maximale constructible
- Règle de gabarit (cf. UPM1.10)



## ZONE UPM 2

### *CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE*

*Il s'agit d'une zone comprise entre les rues F Clavel, du Docteur Magnan, des Meunier, Pasteur ainsi que de la parcelle à l'angle des rues Pasteur, F Clavel et République;*

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

### ARTICLE UPm 2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'activités artisanales autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les projets de constructions situés dans les zones inondables autres que ceux autorisés à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 2.

### ARTICLE UPm 2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées, à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.
- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 2.3 - Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d'une largeur de 3,50 m minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

### **ARTICLE UPm 2.4 - Desserte par les réseaux**

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

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

#### **4.2 Assainissement**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

##### **4.2.1 Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

##### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Un aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales en garantissant un débit de fuite de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement. Les solutions telles que réutilisation des eaux claires, stockage, rejet en milieu naturel seront à privilégier.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### **4.3    *Autres réseaux***

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4    *Déchets***

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UPm 2.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE UPm 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**6.1** Les constructions doivent s'implanter à l'**alignement** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Pour les constructions ayant façade sur l'emplacement réservé n° 9, qui doivent s'implanter à 3 m de l'alignement futur, entre les n° 6 à 14 rue F. Clavel.



## 6.2 Saillies

Les saillies sur voie publique ou privée sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient placées à une hauteur de 5,50 m minimum, au-dessus de la chaussée,
- que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,
- que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas **30 % du linéaire de la façade.**

**Marge de reculement :** à partir de 5,50 m de hauteur à condition qu'elles ne dépassent pas 2 m de profondeur et 60 % du linéaire de façade.

Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.

## 6.3 A l'angle de deux voies

En l'absence d'indication au plan, **sur les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions** devront s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé d'une largeur minimale de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre, de la prise en compte des réseaux existants et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

# ARTICLE UPm 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 Retraits

**7.1.1** En cas de retrait, la distance, mesurée perpendiculairement et horizontalement, comptée en tout point de la façade d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche, doit être :

- Au moins égale à la hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 8 m **lorsque la façade comporte une ou des baies principales :  $L = H \geq 8 \text{ m}$ ,**
- Au moins égale à sa demi hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m dans les autres cas :  **$L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ .**

**7.1.2** Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1 :

**Si la façade comporte une ou des baies principales :**

- La distance entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit au moins être égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m :  **$L = H \geq 8 \text{ m}$ .**

**Et**

- La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m :  **$L = \frac{3}{4} H \geq 6 \text{ m}$ .**

**Dans les autres cas :**

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 4 m :  **$L = H/2 \geq 4 \text{ m}$ .**

**7.2** Les constructions en superstructure **doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité** définis au plan masse à l'exception des extensions inférieures ou égales à de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU. Sous cette contrainte :

**7.2.1** Les constructions doivent s'implanter :

- en limites latérales en façade sur rue.
- en cas de retrait partiel, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

**7.2.2** Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de propriété, conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

### **7.3 Cours communes**

Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8.

En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article R.471.1 du Code de l'Urbanisme.

**7.4** Sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles, les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m sur l'ensemble de l'unité foncière. En cas de baies les prescriptions des articles 7.1 à 7.4 s'appliquent.

## **ARTICLE UPm 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions **doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité** définis au plan masse. Sous cette contrainte, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que :

- En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :
  - La **hauteur de la façade la plus haute**, avec un 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.
- Et que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à **4 m**.

## **ARTICLE UPm 2.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions en superstructure est définie sur le plan masse ci-joint.

## **ARTICLE UPm 2.10 - Hauteur maximale**

**10.1** La hauteur maximale autorisée des constructions est indiquée sur le plan masse ci-joint.

### ***10.2 Compte tenu des voies adjacentes :***

**10.2.1** Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie 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 les deux points mesurés au niveau du trottoir (prospect  $H = L$  par rapport à l'alignement opposé).

**10.2.2** A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, ce sur une distance égale au plus à 5 m comptée à partir des alignements ou reculs imposés.

### ***10.3 Compte tenu du plafond de la zone***

**10.3.1** La hauteur des constructions ne peut être inférieure à 8 m et ne peut dépasser **12 m** au faîtage ou au niveau supérieur de la terrasse calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ( $8\text{ m} < H < 12\text{ m}$ ).

Toutefois, en cas de toiture terrasse, afin d'animer et de planter la cinquième façade, la hauteur pourra être portée ponctuellement à 15 m maximum sur le linéaire compris entre les 16 à 26 rue F Clavel, et les 27 à 43 rue du Docteur Magnan ( $8\text{ m} < H < 15\text{ m}$ ).

**10.3.2** Dans le cas de toitures terrasses, afin d'animer et de planter la « cinquième façade », le dernier étage devra faire l'objet d'une étude architecturale soignée, être en recul par rapport à la façade sur rue, en fonction du prospect :  **$H = L$** .

**10.3.3** Le long de la rue Pasteur entre les n° 68 à 76 et le long de la rue des Meuniers entre les n° 19 à 27, la hauteur des constructions est fixée à 8 m.

**10.3.4** Le long de la rue F. Clavel, dans la portion de voie comprise entre le n° 6 et le n° 14, la hauteur des constructions peut atteindre 15 m ( $8\text{ m} < H < 15\text{ m}$ ).

Dans ce cas, le dernier étage devra faire l'objet d'une étude architecturale soignée, être en recul par rapport à la façade sur rue en fonction du gabarit ( $L = H$ ), et respecter en tous points l'article UPm 2 - 11.

## **ARTICLE UPm 2.11 - Aspect extérieur - clôtures**

### ***11.1 Aspect extérieur***

Les constructions, y compris les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 vers les sites remarquables.

#### ***11.1.1 Aspect des toitures***

Les toitures terrasse non accessibles, devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### ***11.1.2 Volumes***

Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. **Les ouvrages et locaux techniques** tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne **pas être laissés apparents** notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

**11.1.3** En cas de construction d'un niveau supplémentaire (soit au dessus de 12 m de hauteur), un soin particulier doit être apporté au traitement de la cinquième façade.

Les parties de construction à édifier en toiture ne peuvent pas avoir une surface supérieure à 50 % à celle d'un étage courant du bâtiment sur lequel elles sont implantées, excepté :

- Pour les constructions comprises entre les n° 6 et 14 rue F Clavel, où ce 5ème niveau peut atteindre 100 % de la surface d'un étage courant,
- Lorsque le document graphique le permet, en cas de création d'équipements collectifs ou d'intérêt général, la surface peut atteindre 100 % sur la rue du Docteur Magnan.

Ces unités devront être traitées de façon homogène avec le bâtiment sur lequel elles sont édifiées.

Les installations techniques en toiture devront être accolées à ces constructions, si elles existent.

**11.1.4** La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

#### ***11.1.5 Façades - Pignons***

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre eux.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les conduits de fumée ou de ventilation à surélever le long d'une façade ou d'un pignon doivent être traités en harmonie avec cette façade ou ce pignon.
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

**Pour les façades commerciales** : la création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

## **11.2 Annexes, locaux techniques**

### **11.2.1 Extensions, 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, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### **11.2.2 Locaux techniques**

- 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 aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.
- En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **11.3 Clôtures**

### **11.3.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées**

- Les clôtures sur les voies publiques ou privée doivent être en harmonie avec la construction principale. Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile et conçues en fonction de celles déjà existantes dans la voie.
- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m.
- Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m de hauteur, sans que la hauteur totale ne dépasse 2 m, le reste doit être traité en talus.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.
- La partie de la marge de reculement bordant le domaine public devra être close par des grilles à barreaudage vertical, de couleur sombre.
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Les différents portails d'une même propriété seront de même style architectural. Dans le cas de rue en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures pourra être portée à 2,60 m pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

### **11.3.2 Clôtures sur les limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,60 m.

### **11.3.3** Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.

Lorsqu'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m. Le reste doit être traité en talus.

### **11.4** Les équipements collectifs ou d'intérêt général ne sont pas assujettis aux limitations de hauteur des clôtures de l'article 11.3.

## **ARTICLE UPm 2.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### 12.1 Caractéristiques applicables au parc de stationnement collectif

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de places directement accessibles est au moins d'une place par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

### 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 arrondis au nombre entier immédiatement supérieur.

#### 12.2.1 Constructions à usage d'habitat

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Logement - cas général	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>. Avec 1 place mini. par logement</li> </ul>	1 place mini. pour 10 logements	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.</p>
Constructions visées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par logement (article 46 de la loi du 29 juillet 1998).</li> </ul>	1 place mini pour 10 logements.	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.</p>
Logements sociaux : travaux de transformation ou d'amélioration*	Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.	Non réglementé.	Non réglementé.

(\*) Bâtiments affectés à du logement locatif, financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

#### 12.2.2 Constructions à usage d'activités

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Surface commerciale : . surface de plancher $\leq 300 \text{ m}^2$	. 25 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. $300 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 2\,000 \text{ m}^2$	. 50 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. surface de plancher $\geq 2\,000 \text{ m}^2$	. 100 % de la surface de plancher.	15 % de la surface de plancher	Non réglementé.
Marché	. 70 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
Bureaux	. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour $60 \text{ m}^2$ de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant. Il ne pourra être construit plus d'1 place pour $50 \text{ m}^2$ de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.	1 % de la surface de plancher	1,5 % de la surface de plancher
Hôtels	. 50 % de la surface de plancher . 1 place de car pour 50 chambres	1 % de la surface de plancher	
Autres	. 25 % de la surface de plancher avec 1 place minimale par activité	1 % de la surface de plancher	

### 12.2.3 Constructions à usage d'équipements

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Hôpitaux - cliniques	. 40 % de la surface de plancher nouvelle	1 % de la surface de plancher	
Salles de spectacles	. 1 place / 10 personnes	1 place / 100 personnes	
Enseignement primaire	. 1 place / classe	Non réglementé.	
Enseignement secondaire	. 1 place / classe	Non réglementé	
Enseignement supérieur	. 1 place / 7 élèves	7 places / $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher	
Résidence personnes âgées	. 1 place pour 10 unités d'habitation.	Non réglementé.	
Foyer de travailleurs	. 1 place pour 4 lits/ unités d'habitation	Non réglementé.	
Résidence pour étudiants	. 1 place pour 4 lits/ unités d'habitation	Non réglementé.	

### 12.3 Cas des changements de destination et des extensions

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension sans création de logements, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 et 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

## **12.4 Prise en compte des transports en commun**

**12.4.1** Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1er et 3ème alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

## **12.5 Modalités d'application**

**12.5.1** La totalité des surfaces de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans un volume de bâti et de préférence en sous-sol., sauf dans le cas des équipements publics pour lesquels le stationnement peut être réalisé dans le volume des bâtiments ou exceptionnellement en surface.

**12.5.2** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être stabilisées, et perméables (pavage non joint, ever-green, etc....) afin de limiter le ruissellement.

**12.5.3** Les places destinées au stationnement des cycles doivent être aménagées dans un local clos et couvert situé dans le volume et de préférence à rez-de-chaussée, accessible en toute sécurité. Ce local peut en outre, accueillir les voitures pour enfants.

**12.5.4** Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements collectifs ou d'intérêt général non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

**12.5.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **12.6 Dispositions diverses**

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## **ARTICLE UPm 2.13 - Espaces libres et plantations**

### **13.1 Espaces verts**

Tout espace non bâti doit être planté et ce, pour tout projet de construction. Ceci entraîne l'obligation de traiter en espace vert **50 % au moins de la superficie des espaces libres\***

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.



\* *espaces libres* : espaces non construits, non occupés par de la voirie, des circulations piétonnes ou du stationnement obligatoire

## **13.2 Plantations**

**13.2.1** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m².

**Cette disposition s'applique à partir de 100m².** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.2.2** Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé sur 30 % de leur surface minimale, et recevoir pour cela 50 cm au moins de terre végétale.

**13.3** Dans le cas des équipements collectifs ou d'intérêt général nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, le coefficient d'espace vert est ramené à 20 % et les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 2.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le C.O.S. découle de l'application des règles précédentes.

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UPm 2.15 - Performances énergétiques et environnementales**






Les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UPm 2.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



## Légende

- Périmètre de secteur de plan de masse
-  Emprise constructible
-  Emprise constructible pour les extensions de constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20m<sup>2</sup> sur un niveau maximum
-  Bâtiment existant
- Hmax 9 m Hauteur maximale constructible
-  Emplacement réservé
-  Marge de reculement



## **ZONE UPM 3 SECTEUR DARRACQ**

### ***CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE***

*Il s'agit d'un secteur s'étendant le long du cours Madeleine, de la rue Darracq, compris entre les rues Berthelot, de Verdun Perronnet et d'Estienne d'Orves, en continuité du centre ville ancien, contigu à la mairie et à l'église.*

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

#### **ARTICLE UPm 3.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'activités artisanales autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les projets de constructions situés dans les zones de carrière (voir le plan en annexe du règlement) autres que ceux autorisés à l'article 2
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 2.

#### **ARTICLE UPm 3.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées, à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.
- Les constructions à usage d'entrepôts s'ils ne sont pas en façade sur rue.
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.

### **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 3.3 – Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d'une largeur de 3,50 m minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU.

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

### **ARTICLE UPm 3.4 - Desserte par les réseaux**

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

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

#### ***4.2 Assainissement***

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

##### ***4.2.1 Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

##### ***4.2.2 Eaux pluviales***

- Un aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales en garantissant un débit de fuite de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement. Les solutions telles que réutilisation des eaux claires, stockage, rejet en milieu naturel seront à privilégier.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### **4.3    Autres réseaux**

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4    Déchets**

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux habitants, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UPm 3.5 - Caractéristiques des terrains**

Toute unité foncière définie par l'organisation du plan masse du secteur, est constructible quelle que soit ses dimensions.

### **ARTICLE UPm 3.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**6.1**    Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur, aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, lorsqu'il n'est pas porté d'indication spécifique sur le plan masse du secteur.

#### **6.2    Saillies**

**Les saillies sur voie publique ou privée** sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,
- que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,
- que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas **30 % du linéaire de la façade**.

La mise en place d'une isolation thermique sur voie publique est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre, de la prise en compte des réseaux existants et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.

## **ARTICLE UPm 3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Retraits**

**7.1.1** En cas de retrait, la distance, mesurée perpendiculairement et horizontalement, comptée en tout point de la façade d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche, doit être :

- Au moins égale à la hauteur en tout point de la façade du bâtiment moins 3 m, sans pouvoir être inférieure à 8 m **lorsque la façade comporte une ou des baies principales :  $L = (H - 3 \text{ m}) \geq 8 \text{ m}$ ,**
- Au moins égale à sa demi hauteur diminué de 1m en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m dans les autres cas :  **$L = (H/2) - 1 \geq 3 \text{ m}$ .**

**7.1.2** Lorsque les façades ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle énoncée à l'article 7.1.1 :

**Si la façade comporte une ou des baies principales :**

- La distance entre la limite séparative et le milieu de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit au moins être égale à la hauteur de cette façade moins 3 m, avec un minimum de 8 m :  **$L = (H - 3 \text{ m}) \geq 8 \text{ m}$ .**

**Et**

- La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m :  **$L = (\frac{3}{4} H) - 3 \text{ m} \geq 6 \text{ m}$ .**

**Dans les autres cas :**

- La distance entre la limite séparative et tout point de la façade du bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade diminuée de 1m, sans pouvoir être inférieure à 3 m :  **$L = (H/2) - 1 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$ .**

**7.2** Les constructions en superstructure **doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité** définis au plan masse.

Sous cette contrainte, les constructions doivent s'implanter :

- En limite séparative aboutissant aux voies, **si** la façade située sur la limite ne comporte pas de baies, à l'exception du 19 bis rue de Verdun, où le pignon de la construction mitoyenne à l'église devra comporter des baies, conformément au plan graphique, la construction respectera les dispositions de l'article ci-dessous.
- En retrait partiel des limites aboutissant aux voies en cas de baie, dans ce cas, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.



### **7.3 Cours communes**

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 les prescriptions de l'article 8.

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

## **ARTICLE UPm 3.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

**8.1** Les constructions **doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres de constructibilité** définis au plan masse.

**8.2** Sous cette contrainte, la construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que :

- En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :
  - La **hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 m**, avec un 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.
- Et que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à **4 m**.

## **ARTICLE UPm 3.9 - Emprise au sol**

A l'exception des sous-sols, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions en superstructure est définie sur le plan masse ci-joint.

## **ARTICLE UPm 3.10 - Hauteur maximale des constructions**

**10.1** La hauteur totale maximale des constructions est de **18 m** (H = 18 m).

**10.2** La hauteur totale maximale des constructions est indiquée en nombre de niveaux sur le plan masse ci-joint. Chacun des niveaux ne peut dépasser 3 m de hauteur.

### **10.3 Compte tenu des voies adjacentes :**

**10.3.1** Lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie 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 les deux points mesurés au niveau du trottoir ( $L = H$ ).

**10.3.2** Des ouvrages ponctuels de faible emprise (lucarnes, chiens-assis, ...) ainsi que les garde-corps pourront être autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,50 m, mesurée verticalement à partir des prospects précités.

## **ARTICLE UPm 3.11 - Aspect extérieur - clôtures**

### **11.1 Aspect extérieurs**

#### **11.1.1 Aspect des toitures**

Les toitures terrasses non accessibles, devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### **11.1.2 Volumes**

Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. **Les ouvrages et locaux techniques** tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne **pas être laissés apparents** notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

#### **11.1.3 Façades - Pignons**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre eux.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les conduits de fumée ou de ventilation à surélever le long d'une façade ou d'un pignon doivent être traités en harmonie avec cette façade ou ce pignon.
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

#### **Pour les constructions existantes**

- Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets ou persiennes, ...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.

**Pour les façades commerciales** : la création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.



**11.1.4** La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

## **11.2 Annexes, locaux techniques**

### **11.2.1 Extensions, 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, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### **11.2.2 Locaux techniques**

- 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 aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.
- En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **11.3 Clôtures**

### **11.3.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées**

- Les clôtures sur les voies publiques ou privée doivent être en harmonie avec la construction principale. Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile et conçues en fonction de celles déjà existantes dans la voie.
- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m.
- Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m de hauteur, sans que la hauteur totale ne dépasse 2 m, le reste doit être traité en talus.
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur. Les différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.
- Dans le cas de rue en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures pourra être portée à 2,60 m pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **11.3.2 Clôtures sur les limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,60 m.

**11.3.3** Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture. Lorsqu'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m. Le reste doit être traité en talus.

**11.6** Les installations nécessaires aux services publics ou/et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux limitations de hauteur des clôtures de l'article 11.3.

## **ARTICLE UPm 3.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### **12.1 Caractéristiques applicables aux parcs de stationnement collectif**

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de place directement accessible est au moins d'une place par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

### **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 arrondis au nombre entier immédiatement supérieur.

#### **12.2.1 Constructions à usage d'habitat**

<b>Stationnement</b>	<b>Automobiles</b>	<b>Motocycles</b>	<b>Cycles</b>
Logement - cas général	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>. Avec 1 place mini. par logement</li> </ul>	1 place mini. pour 10 logements	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs</p>
Constructions visées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par logement (article 46 de la loi du 29 juillet 1998).</li> </ul>	1 place mini pour 10 logements.	<p>Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m<sup>2</sup>/logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs</p>
Logements sociaux : travaux de transformation ou d'amélioration*	Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.	Non réglementé.	Non réglementé.

(\*) Bâtiments affectés à du logement locatif, financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

#### **12.2.2 Constructions à usage d'activités**

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Surface commerciale : . SHON $\leq$ surface de plancher $m^2$	. 25 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. $300 m^2 \leq$ surface de plancher $\leq$ 2 000 $m^2$	. 50 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. surface de plancher $\geq$ 2 000 $m^2$	. 100 % de la surface de plancher.	15 % de la surface de plancher	Non réglementé.
Marché	. 70 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
Bureaux	. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 60 $m^2$ de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant. Il ne pourra être construit plus d'1 place pour 50 $m^2$ de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.	1 % de la surface de plancher	1,5 % de la surface de plancher
Hôtels	. 50 % de la surface de plancher . 1 place de car pour 50 chambres	1 % de la surface de plancher	
Autres	. 25 % de la surface de plancher avec 1 place minimale par activité	1 % de la surface de plancher	

### 12.2.3 Constructions à usage d'équipements

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Hôpitaux - cliniques	. 40 % de la surface de plancher nouvelle	1 % de la surface de plancher	
Salles de spectacles	. 1 place / 10 personnes	1 place / 100 personnes	
Enseignement primaire	. 1 place / classe	Non réglementé.	
Enseignement secondaire	. 1 place / classe	Non réglementé	
Enseignement supérieur	. 1 place / 7 élèves	7 places / 100 $m^2$ de surface de plancher	
Résidence personnes âgées	. 1 place pour 10 unités d'habitation.	Non réglementé.	
Foyer de travailleurs	. 1 place pour 4 lits/unités d'habitation	Non réglementé.	
Résidence pour étudiants	. 1 place pour 4 unités d'habitation	Non réglementé.	

## 12.3 Cas des changements de destination et des extensions

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension sans création de logements, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

## **12.4 Prise en compte des transports en commun**

**12.4.1** Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1er et 3ème alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

## **12.5 Modalités d'application**

**12.5.1** 80 % minimum des emplacements de stationnement doivent être réalisées dans des constructions en sous-sol ou, à défaut, en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans le volume bâti, sauf dans le cas des équipements publics pour lesquels le stationnement peut être réalisé dans le volume des bâtiments ou exceptionnellement en surface.

**12.5.2** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être (stabilisées et perméables : pavage non joint ever-green, etc....) afin de limiter le ruissellement.

**12.5.3** Les places destinées au stationnement des cycles doivent être aménagées dans un local clos et couvert situé dans le volume et de préférence à rez-de-chaussée, accessible en toute sécurité. Ce local peut en outre, accueillir les voitures pour enfants.

**12.5.4** Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

**12.5.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **12.6 Dispositions diverses**

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## **ARTICLE UPm 3.13 - Espaces libres et plantations**

### **13.1 Espaces verts**

Tout espace non bâti doit être planté et ce, pour tout projet de construction. Ceci entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres\*.

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

\* *espaces libres* : espaces non construits, non occupés par de la voirie, des circulations piétonnes ou du stationnement obligatoire

### **13.2 Plantations**

**13.2.1** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

**Cette disposition s'applique à partir de 100m<sup>2</sup>.** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.2.2** Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé sur 30% de leur surface minimum, et recevoir pour cela 50 cm au moins de terre végétale.

**13.3** Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, le coefficient d'espace vert est ramené à 20 % et l'article 13.2.1 ne s'exerce pas.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 3.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le C.O.S. découle de l'application des règles précédentes.

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UPm 3.15 - Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UPm3. 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

# UPM3

Echelle : 1/1000

## Légende

- Périmètre de secteur de plan de masse
- Emprise constructible
- Bâtiment existant
- R+4 Hauteur maximale constructible
- Espace aménagé public
- Espace vert
- Sente piétonne
- 39.00 Côte NGF
- Servitude architecturale : pignon avec baies
- Alignement obligatoire
- Plage de reculement par rapport à l'alignement



37.00

35.00

34.20

34m21

37.00

39.00

34.40

33.33

R+2+C

R+2+C

R+4

R+3+2

R+C

R+3

R+4

R+5

R+3

Porche sur 2 niveaux

Centre Medical

Crèche

Cours  
Madeline

Sente

16m

15m

1m

26m

17m

15m

## ZONE UPM 4

*Le secteur Caron - Jaurès couvre la majorité de l'îlot compris entre les rues A. Caron, Syndicat des Cultivateurs, avenues Jean Jaurès et Edouard Vaillant.*

*C'est une zone mixte principalement affectée à l'habitat et aux commerces. L'expression architecturale devra être conçue en réponse à celle de la Cité Jardins en face, et des barres de logements sociaux existant sur le site.*

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

#### **ARTICLE UPm 4.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 2.

#### **ARTICLE UPm 4.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées, à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.
- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.



## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 4.3 - Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d'une largeur de 3,50 m minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU.

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

### **ARTICLE UPm 4.4 - Desserte par les réseaux**

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

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

#### **4.2 Assainissement**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

##### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

##### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Un aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales en garantissant un débit de fuite de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement. Les solutions telles que réutilisation des eaux claires, stockage, rejet en milieu naturel seront à privilégier.



- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### **4.3    Autres réseaux**

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4    Déchets**

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UPm 4.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE UPm 4.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**6.1**    Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au document graphique.

**6.2**    Sur les portions de polygones exprimées sur le document graphique par un simple trait, les constructions doivent s'implanter, soit à l'**alignement** ainsi défini, soit **en retrait**.

**6.3**    Sur les portions de polygones exprimées sur le document graphique par un double trait, les constructions doivent s'implanter à l'**alignement** ainsi défini et **en ordre continu**.

**6.3.1** L'obligation d'implantation sur alignement autorise des retraits ponctuels, et des ruptures de continuité bâtie dans la mesure où l'alignement reste majoritairement construit : 70 % de la façade concernée au minimum.

**6.3.2** Elle autorise des retraits du ou des deux niveaux supérieurs, dans la mesure où trois niveaux au moins (rez-de-chaussée + deux étages soit 9 m minimum) demeurent dans le plan vertical de l'alignement.

#### **6.4 Saillies**

Les saillies sur voie publique ou privée sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum, au-dessus de la chaussée,
- que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,
- que l'ensemble du linéaire de saillies par niveau, ne dépasse pas **30 % du linéaire de la façade.**

La mise en place d'une isolation thermique sur voie publique est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre, de la prise en compte des réseaux existants et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.

### **ARTICLE UPm 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1 Retraits**

En cas de retrait, la distance, mesurée perpendiculairement et horizontalement, comptée en tout point de la façade d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche, doit être :

- Au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à **9 m lorsque la façade comporte des baies principales :  $L = (H / 2) \geq 9 \text{ m}$ ,**
- Au moins égale à **5 m** dans les autres cas :  $L \geq 5 \text{ m}$ .

#### **7.2 Cas général**

**7.2.1** Les constructions peuvent s'implanter :

- **En limite séparative**, si la partie de façade du bâtiment concernée est aveugle.
- **En retrait** de la limite séparative, dans ce cas, les constructions devront s'écarter de ces limites conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

**7.2.2** Dans le cas où un bâtiment est implanté en limite séparative, et comporte au dernier niveau un retrait par rapport au plan vertical de cette limite, la façade de ce niveau qui regarde la limite séparative peut être aveugle ou ne comporter des baies à condition qu'un retrait de 3 m minimum soit respecté par rapport au plan vertical de cette limite.

### **7.3 Cas des deux bâtiments conservés indiqués au plan.**

**7.3.1** L'assiette foncière de ces bâtiments coïncide avec leur emprise.

**7.3.2** L'extension de leurs rez-de-chaussée et entresols à vocation d'activités commerciales ou autres, sous réserve du règlement, est autorisée.

**7.3.3** En cas de réalisation d'une toiture en pente une surélévation de 3 m maximum par rapport à l'égout existant est autorisée.

**7.3.4** Les implantations de constructions nouvelles respecteront par rapport à ces bâtiments les règles de l'article 8.

**7.3.5** Les constructions contiguës aux parties des façades de ces bâtiments aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance sont autorisées,

### **7.4 Cas particulier de l'ilot C**

Dans l'ilot C, les constructions en superstructure doivent s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis au plan masse.

Les prescriptions des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas.

Les prospects résultent de l'application des règles de distances et de hauteurs maximales définies sur le plan masse.

### **7.5 Cours communes**

Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions de l'article 8.

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

**7.6** Sous réserve que les murs situés en limite séparative soient aveugles, les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur totale n'excède pas 2,60 m peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m sur l'ensemble de l'unité foncière. En cas de baies les prescriptions des articles 7.1 à 7.4 s'appliquent.

## **ARTICLE UPm 4.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière**

**8.1** La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que :

- En tout point de chaque façade, la distance la séparant de la façade d'un autre bâtiment, mesurée perpendiculairement et horizontalement, soit au moins égale à :
  - La **hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 m**, avec un minimum de **8 m**, si la façade la plus basse comporte des baies principales,
  - La **hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 m**, avec un minimum de **8 m**, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
  - **5 m** minimum, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

**8.2** Lorsqu'un bâtiment comporte au rez-de-chaussée des locaux commerciaux ou des locaux autres que d'habitation ou de travail, le prospect que doit respecter un immeuble lui faisant face, se mesure par rapport à son premier plancher habitable.

## **ARTICLE UPm 4.9 - Emprise au sol**

### **9.1 Cas 1 : Ilot A**

L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document graphique par le "polygone de constructibilité en superstructure" en dehors de l'espace privé central.

### **9.2 Cas 2 : Ilots B et C**

L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document graphique par les "polygones de constructibilité en superstructure" en dehors de "l'espace privé non constructible en superstructure à partir du 1er étage".

Les rez-de-chaussée ne sont constructibles dans leur totalité (100 % de l'emprise de l'assiette foncière) qu'à condition qu'ils soient à usage de commerces ou d'activités.

### **9.3 Cas 3 : Ilot D**

Lorsqu'au document graphique, un polygone de constructibilité ne comporte pas "d'espace privé non constructible en superstructure", l'emprise au sol des constructions en superstructure, ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

### **9.4 Cas 4 : Ilot E**

Sur la place du marché, le polygone E définit l'emprise maximale du marché, hors édicules techniques liés au fonctionnement du marché et aux circulations verticales

## **ARTICLE UPm 4.10 - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 Règle générale**

**10.1.1** La hauteur des constructions est limitée à **19m à l'égout ou au niveau supérieur de la terrasse**. Pour favoriser la réalisation de toitures en pente, une **hauteur totale maximale de 22 m** (au faîtage) peut être autorisée à condition que les 3 m supplémentaires ne soient utilisés que pour réaliser les plans obliques de ces toitures et que ces toitures aient des pentes supérieures à 30°, en fonction des matériaux utilisés.

**10.1.2** Les constructions doivent, en outre, respecter le nombre de niveaux minimum indiqué au document graphique sur au moins 60 % de l'emprise de l'étage courant (soit R+ 4 : 16 m minimum).

## **10.2 Compte tenu des espaces adjacents publics ou privés non constructibles :**

**10.2.1** En bordure des voies suivantes (avenues Jean Jaurès et Edouard Vaillant, rues du Syndicat des Cultivateurs et Albert Caron), la hauteur des constructions devra respecter un prospect  $H = L$  par rapport à l'alignement opposé.

A l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur obtenue par application du prospect  $H = L$  sur la voie la plus large peut être retournée sur la voie la plus étroite sur une distance de 15m maximum à partir de l'angle.

**10.2.2** En bordure des emprises publiques à l'intérieur du secteur de plan de masse ou en bordure d'espaces privés non constructibles, la hauteur des bâtiments peut être celle définie en 10.1, sous réserve, en ce qui concerne le polygone A, de respecter un prospect minimal de  $H = L$  par rapport aux fonds de parcelles des pavillons existants de la rue Albert Caron.

## **10.3 Cas particulier de l'îlot C**

Dans l'îlot C, la hauteur totale maximale des constructions est indiquée sur le plan masse ci-joint. Les prescriptions des articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas.

La hauteur de 22m est conditionnée par la réalisation de toitures terrasses végétalisées et de rez de chaussée affectée principalement à usage de commerces ou d'activités.

Pour favoriser un traitement d'angle soigné, la hauteur de 24 m est uniquement conditionnée par la réalisation de rez-de-chaussée affectés principalement à usage de commerces ou d'activités.

## **10.4 Compte tenu des infrastructures existantes**

Il existe entre les bâtiments existants conservés indiqués au plan un parc de stationnement souterrain dont la surface du plancher haut est à une cote moyenne entre le niveau de la rue Albert Caron et celui de la place Jean Jaurès.

Pour les constructions superposées à cet ouvrage ou en bordure de celui-ci (unité foncière limitrophe de cet ouvrage) le niveau de référence à partir duquel sera mesurée la hauteur sera celui de la surface actuelle de ce parc de stationnement (soit une cote de 92.75 N.G.F.).

## **ARTICLE UPm 4.11 - Aspect extérieur - clôtures**

### **11.1 Aspect extérieurs**

#### **11.1.1 Aspect des toitures**

Les toitures terrasses non accessibles, devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### **11.1.2 Volumes**

Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. **Les ouvrages et locaux techniques** tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne **pas être laissés apparents** notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

### 11.1.3 Façades - Pignons

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre eux.  
Ceci n'exclut pas que les façades « intérieures » (sur cour ou jardins privatifs) aient un caractère différent des façades « extérieures » (tournées sur les espaces publics).
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles
- Les conduits de fumée ou de ventilation à surélever le long d'une façade ou d'un pignon doivent être traités en harmonie avec cette façade ou ce pignon.
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

#### Pour les constructions existantes

- Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets ou persiennes, ...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.

#### Pour les surélévations

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront respecter les dispositions des articles 6 à 11 du présent règlement, et être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

**Pour les façades commerciales** : la création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

**11.1.4** La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

## 11.2 Annexes, locaux techniques

### 11.2.1 Extensions, 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, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### 11.2.2 Locaux techniques

- 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 aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.
- En cas d'impossibilité, ils seront réalisés dans une annexe qui prendra en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **11.3 Clôtures**

#### **11.3.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées**

- Les clôtures sur les voies publiques ou privée doivent être en harmonie avec la construction principale. Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile et conçues en fonction de celles déjà existantes dans la voie et de l'architecture du projet.
- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,20 m à partir du trottoir. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.
- En cas de mur de clôture existant, si celui-ci présente un caractère esthétique intéressant, il devra être conservé et restauré si sa conservation est compatible avec le projet.
- Lorsque l'alignement n'est pas occupé par la façade même d'un bâtiment, une clôture doit marquer la limite des domaines privés et publics sans ambiguïté.
- Les haies végétales le long du domaine public ne dispensent pas de clôture : elles ne sont qu'un doublage dans le cas de grilles sur muret bas par exemple.
- Dans tous les cas doit être soit prévu un dispositif pour la retenue des terres.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures pourra être portée à 2,60 m pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **11.3.2 Clôtures sur les limites séparatives**

- La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,60 m.
- Les clôtures végétales sans doublage par une grille sont autorisées sur limite séparative à condition que soit prévu un dispositif pour la retenue des terres.

**11.3.3** Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture. Lorsqu'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m. Le reste doit être traité en talus.

**11.4** Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux limitations de hauteur des clôtures de l'article 11.3.

## **ARTICLE UPm 4.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### **12.1 Caractéristiques applicables au parc de stationnement**

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de place directement accessible est au moins d'une place par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

## 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 arrondis au nombre entier immédiatement supérieur.

### 12.2.1 Constructions à usage d'habitat

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Logement - cas général	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>. Avec 1 place mini. par logement</li> </ul>	1 place mini. pour 10 logements	Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m <sup>2</sup> /logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> /logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m <sup>2</sup> . Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs
Constructions visées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	. 1 place par logement (article 46 de la loi du 29 juillet 1998).	1 place mini pour 10 logements.	Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m <sup>2</sup> /logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> /logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m <sup>2</sup> . Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs
Logements sociaux : travaux de transformation ou d'amélioration*	Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.	Non réglementé.	Non réglementé.

(\*) Bâtiments affectés à du logement locatif, financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

### 12.2.2 Constructions à usage d'activités

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Surface commerciale :			
. surface de plancher ≤ 300 m <sup>2</sup>	. 25 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. 300 m <sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 2 000 m <sup>2</sup>	. 35 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. surface de plancher ≥ 2 000 m <sup>2</sup>	. 70 % de la surface de plancher	15 % de la surface de plancher	Non réglementé.
Marché	. 70 % de la surface de plancher	Non réglementé	Non réglementé.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.</li> <li>Il ne pourra être construit plus d'1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.</li> </ul>	1 % de la surface de plancher	1,5 % de la surface de plancher



Hôtels	. 40 % de la surface de plancher . 1 place de car pour 50 chambres	1 % de la surface de plancher
Autres	. 20 % de la surface de plancher avec 1 place minimale par activité	1 % de la surface de plancher

### 12.2.3 Constructions à usage d'équipements

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Hôpitaux - cliniques	. 30 % de la surface de plancher nouvelle	1 % de la surface de plancher	
Salles de spectacles	. 1 place / 10 personnes	1 place / 100 personnes	
Enseignement primaire	. 1 place / classe	Non réglementé.	
Enseignement secondaire	. 1 place / classe	Non réglementé	
Enseignement supérieur	. 1 place / 7 élèves	7 places / 100 m² de surface de plancher	
Résidence personnes âgées	. 1 place pour 10 unités d'habitation.	Non réglementé.	
Foyer de travailleurs	. 1 place pour 4 lits/ unités d'habitation.	Non réglementé.	
Résidence pour étudiants	. 1 place pour 4 unités d'habitation.	Non réglementé.	

## 12.3 Cas des changements de destination et des extensions

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension sans création de logements, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

## 12.4 Prise en compte des transports en commun

**12.4.1** Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1er et 3ème alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

## 12.5 Modalités d'application

**12.5.1** 80 % minimum des emplacements de stationnement doivent être réalisées dans des constructions en sous-sol ou, à défaut, en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans le volume bâti, sauf dans le cas des équipements publics pour lesquels le stationnement peut être réalisé dans le volume des bâtiments ou exceptionnellement en surface.

**12.5.2** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être stabilisées, et perméables (pavage non joint, ever-green, etc....) afin de limiter le ruissellement.

**12.5.3** Les places destinées au stationnement des cycles doivent être aménagées dans un local clos et couvert situé dans le volume et de préférence à rez-de-chaussée, accessible en toute sécurité. Ce local peut en outre, accueillir les voitures pour enfants.

**12.5.4** Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

**12.5.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **12.6 Dispositions diverses**

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## **ARTICLE UPm 4.13 - Espaces libres et plantations**

**13.1** Les espaces privés non constructibles en superstructure et les espaces privés non constructibles en superstructure à partir du R + 1 doivent être traités en jardin sur au moins 70 % de leur surface.

**13.2** Les dalles de couverture des parcs de stationnement souterrains recevront une épaisseur de terre de 0,50 m au minimum (couche drainant non comprise) sur une surface suffisante pour répondre à l'exigence ci-dessus. (Cette imposition ne concerne pas le parc de stationnement existant dont la surface est destinée à accueillir les étals extérieurs du marché couvert).

**13.3** Toute unité foncière ne rentrant pas dans les alinéas ci-dessus devra être plantée sur au moins 20 % de sa superficie.

**13.4** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m².

**Cette disposition s'applique à partir de 100m².** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.5** Pour les constructions à usage uniquement d'activité artisanale ou industrielle, les surfaces non bâties et non utilisées pour le stationnement ou les manœuvres des véhicules doivent être plantées.

**13.6** Lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, la marge de recul dès qu'elle atteint 0,60 m doit être plantée d'arbustes formant des haies continues et homogènes sur une hauteur compatible avec l'allège des baies du premier niveau de la construction.

**13.7** Dans la mesure du possible, les sujets existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets équivalents.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 4.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes et des indications du document graphique.

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UPm 4.15 - Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UPm 4.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

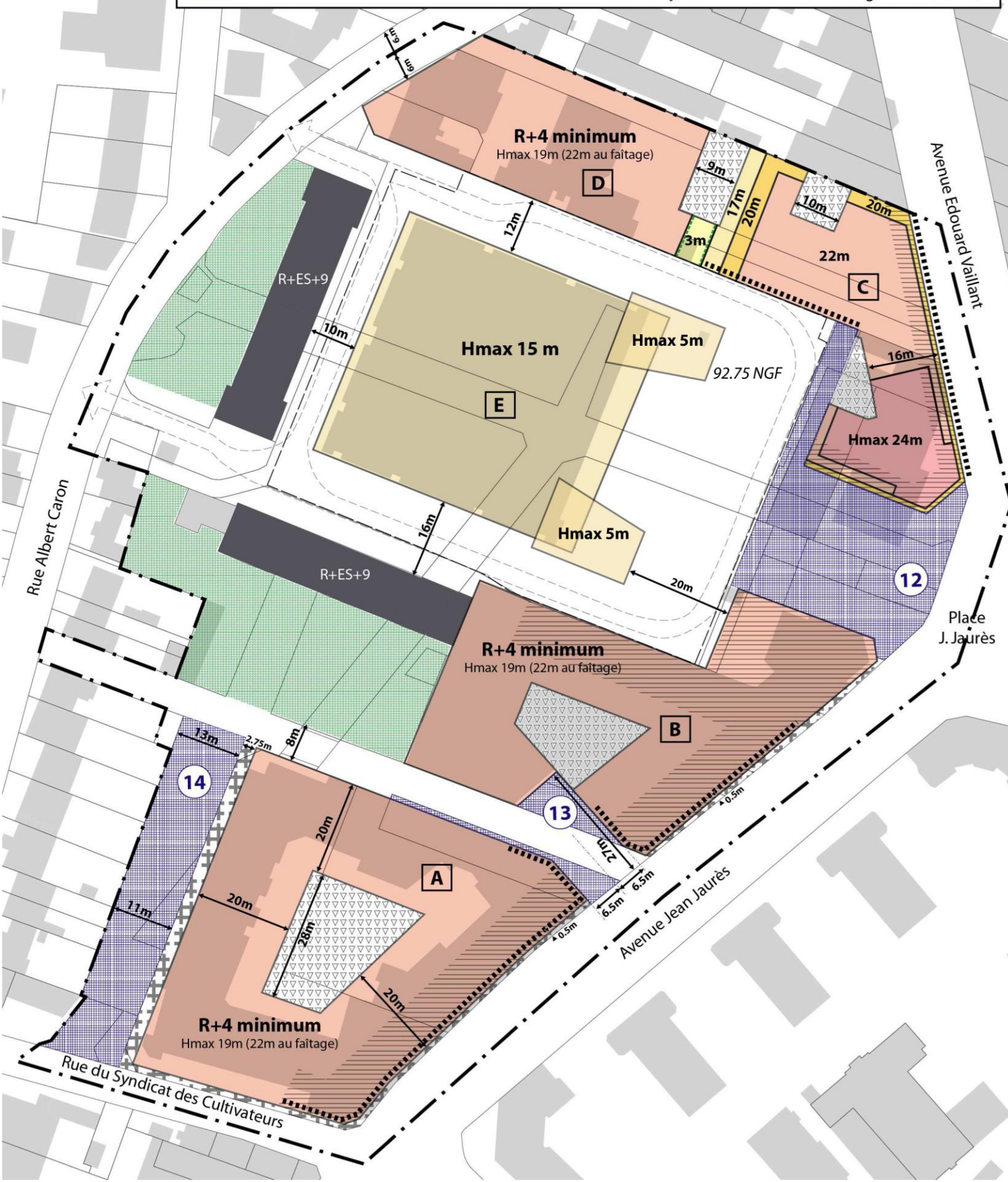
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



## Légende

- Périmètre de secteur de plan de masse
- Emprise constructible en superstructure (code couleur différent en fonction de la hauteur maximale autorisée)
- Bâtiment existant
- Bâtiment existant conservé
- 9 m Hauteur maximale constructible
- Emplacement réservé (et numéro correspondant)
- Espace privé non constructible en superstructure

- Espace privé non constructible en superstructure à partir du 1er étage
- Espace public planté
- Commerces souhaités en rez-de-chaussée
- Continuité bâtie sur alignement
- Voie pompier
- Parc de stationnement souterrain existant conservé
- 92.75 Côte de référence : dalle du marché
- Façade traitée avec soin ou végétalisée (sans vue)



## ZONE UPM 5

### ***CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE***

*Le secteur de plan masse Pasteur couvre le périmètre de l'ancienne ZAC Pasteur : l'îlot compris entre les rues Pasteur, Marcel Monge, Frédéric Clavel et les quais de Seine.*

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

### **ARTICLE UPm 5.1 - Occupations et utilisations du sol**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 2.

### **ARTICLE UPm 5.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées, à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.
- Les constructions à usage d'activités, bureaux, services et commerces à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance.
- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.
- La reconstruction et/ou l'extension du groupe scolaire, sous réserve du respect des articles UPm 5.1 à UPm 5.15.
- Dans les secteurs identifiés en rouge sur le plan de zonage, les surfaces affectées à la destination « bureau » ne peuvent être transformées en une autre destination que cela soit par le biais d'un changement de destination ou par le biais d'une démolition-reconstruction. Les surfaces existantes inférieures à 100m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par la présente disposition.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 5.3 - Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d'une largeur de 3,50 m minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

### **ARTICLE UPm 5.4 - Desserte par les réseaux**

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

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

#### ***4.2 Assainissement***

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

##### ***4.2.1 Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

##### ***4.2.2 Eaux pluviales***

- Un aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales en garantissant un débit de fuite de 2 litres/seconde/hectare dans les réseaux d'assainissement. Les solutions telles que réutilisation des eaux claires, stockage, rejet en milieu naturel seront à privilégier.



- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### ***4.3 Autres réseaux***

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### ***4.4 Déchets***

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UPm 5.5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UPm 5.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les constructions en superstructure doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de masse.

Les équipements collectifs ou d'intérêt général devront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait de 4m minimum.

### **ARTICLE UPm 5.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan de masse.
- Les équipements collectifs ou d'intérêt général peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 4 m minimum de ces limites.

### **ARTICLE UPm 5.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière**

- Les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan de masse.
- Les équipements collectifs ou d'intérêt général peuvent s'implanter soit en continuité, soit à une distance de 4m minimum.

### **ARTICLE UPm 5.9 - Emprise au sol**

- Les constructions en superstructure doivent s'implanter dans l'emprise définie au plan de masse.
- La reconstruction de l'école devra se faire conformément à l'emprise existante. Une extension pourra toutefois être réalisée dans la limite de 20% de l'existant.

### **ARTICLE UPm 5.10 - Hauteur maximale des constructions**

- Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiquées en cote N.G.F. sur le plan masse ainsi que pour les édifices en toitures à condition que l'article 11.1.2 soit respecté.
- La reconstruction et/ou extension de l'école devra se faire dans la limite des hauteurs des bâtiments existants.

### **ARTICLE UPm 5.11 - Aspect extérieur - clôtures**

#### ***11.1 Aspects extérieurs***

##### ***11.1.1 Aspect des toitures***

Les toitures terrasses non accessibles, devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaires sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

##### ***11.1.2 Volumes***

- Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. **Les ouvrages et locaux techniques** tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne **pas être laissés apparents** notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.
- Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le plan de la toiture.

##### ***11.1.3 Façades - Pignons***



- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre elles.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée.
- **L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.**  
Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les antennes collectives et paraboliques sont interdites en façade sur rue et seront implantées sur les toitures ou sur les façades du bâtiment, non visibles de la rue.

**11.1.4** La pose de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et afin de favoriser une intégration dans le plan de toiture ou en façade.

## **11.2 Clôtures**

### **11.2.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées : cas général**

- Les clôtures sur les voies publiques ou privées doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'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 différents portails d'une même propriété seront de même style architectural.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.
- Dans le cas de rue en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture.
- Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants : un muret surmonté d'une grille avec piliers maçonnés, doublé d'un écran végétal.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, la hauteur totale des clôtures pourra être portée à 2,60 m pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.
- Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, devront être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux.

### **11.2.2 Clôtures sur les limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,60 m.

**11.2.3** Dans le cas de terrain en pente, les hauteurs sont prises au milieu de chaque élément de clôture. Lorsqu'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 m. Le reste doit être traité en talus.

**11.3** Les équipements collectifs et/ou d'intérêt général ne sont pas assujettis aux limitations de hauteur des clôtures de l'article 11.2.

## **ARTICLE UPm 5.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

## **12.1 Caractéristiques**

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de places directement accessibles est au moins d'une place par logement.

Largeurs minimales des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

## 12.2 Nombre d'emplacements

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

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Bureaux	<p>. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.</p> <p>Il ne pourra être construit plus d'1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.</p>	1 % de la surface de plancher	

**12.3** Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de norme. Les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

## ARTICLE UPm 5.13 - Espaces libres et plantations

### 13.1 Espaces verts

**13.1.1** Les superficies minimales suivantes d'espace vert doivent être aménagées comme suit :

<b>Pour les terrains ≤ 400 m<sup>2</sup></b> Coefficient total d'espace vert	- 50 % mini des espaces libres *
<b>Pour les terrains &gt; 400 m<sup>2</sup></b> Coefficient total d'espace vert	- 30 % de la surface de l'unité foncière

\* *espaces libres* : espaces non construits, non occupés par de la voirie, des circulations piétonnes ou du stationnement obligatoire.

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

#### ***13.1.2 Exceptions faites :***

Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

**Dans ces cas, 50 % au moins des espaces libres\*, s'ils existent, devront être traités en espace vert.**

**13.1.3** Les marges de recul sur rue définies à l'article 6.1, doivent être traitées en espace vert excepté pour l'emprise des rampes de parcs souterrains de stationnement et des porches.

### ***13.2 Plantations***

**13.2.1** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m².

**Cette disposition s'applique à partir de 100m².** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.2.2** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

**13.2.3** Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, et recevoir pour cela 50 cm au moins de terre végétale.

**13.3** Dans le cas des équipements collectifs ou d'intérêt général nécessitant par nature d'importants espaces non bâti, l'article 13.2.1 ne s'exerce pas.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 5.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes et des indications du document graphique.

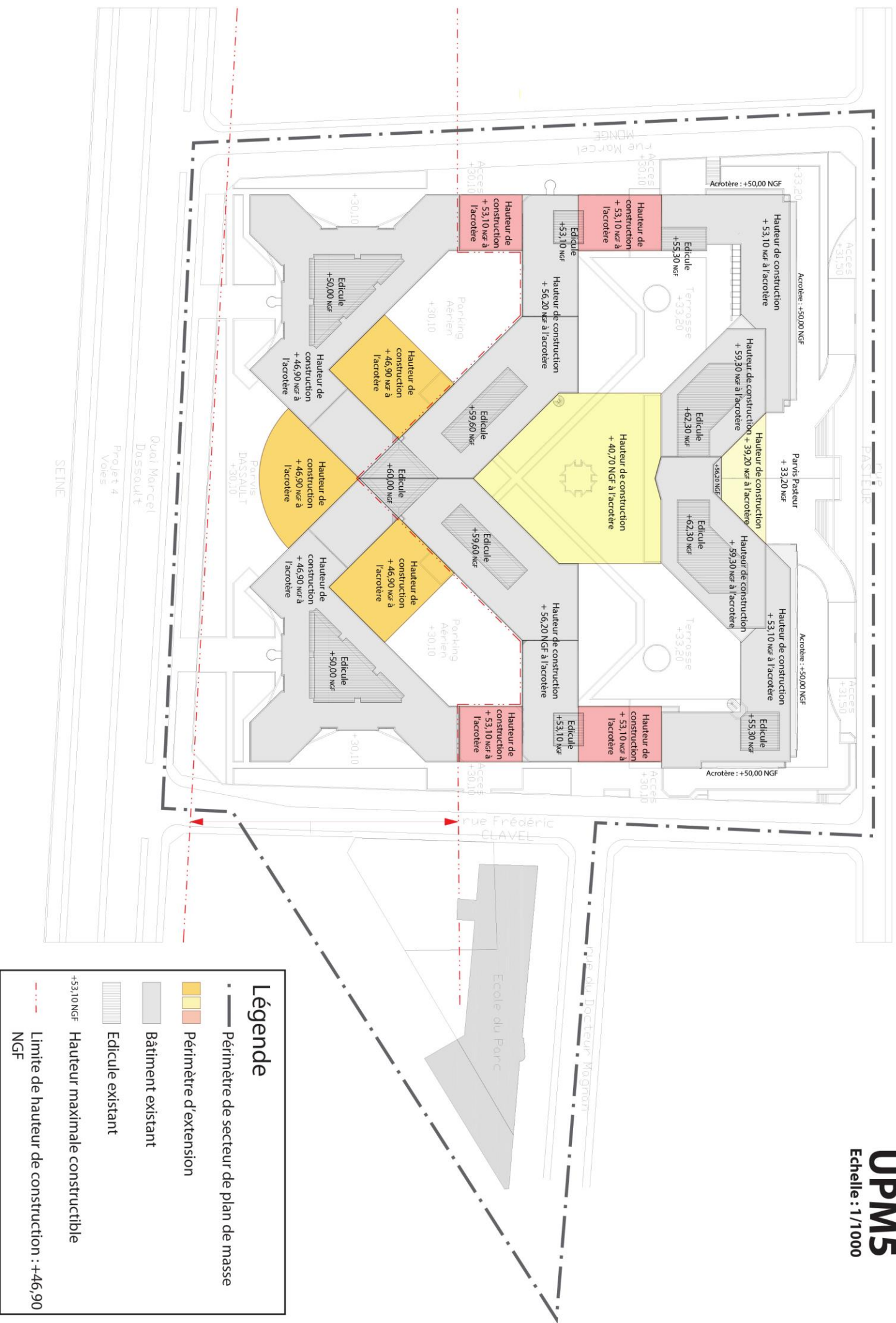
## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UPm 5.15 - Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UPm 5.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



## Légende

- Périmètre de secteur de plan de masse
- - - Périmètre d'extension
- Bâtiment existant
- ▨ Edicule existant
- +53,10NGF Hauteur maximale constructible
- - - Limite de hauteur de construction : +46,90 NGF

## ZONE UPM 6

### ***CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE***

*Le secteur Rivière-Seine est constitué par un ensemble de terrains situé au cœur de l'îlot compris entre les rues de Verdun, du Commandant Rivière, Salomon de Rothschild et Benoît Malon.*

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

### **ARTICLE UPm 6.1 - Occupations et utilisations du sol**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (hors station service), ainsi que les entreprises de casse de voiture, et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux autorisés à l'article 2.

### **ARTICLE UPm 6.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1** Les constructions devront respecter les destinations générales définies sur le plan de masse.

**2.2** **Sont autorisées** toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1, sous réserve des conditions de l'article 2.3.

**2.3** **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées, à condition :
  - qu'elles soient liées aux besoins des habitations, bureaux, équipements de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
  - d'éviter toute pollution, nuisance ou dangers non maîtrisables.
- Les affouillements et exhaussements, s'ils sont nécessaires aux travaux d'aménagement paysager des espaces libres et de construction.
- Dans les secteurs identifiés en rouge sur le plan de zonage, les surfaces affectées à la destination « bureau » ne peuvent être transformées en une autre destination que cela soit par le biais d'un changement de destination ou par le biais d'une démolition-reconstruction. Les surfaces existantes inférieures à 100m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par la présente disposition.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

## **ARTICLE UPm 6.3 - Accès et voirie**

**3.1** Toute nouvelle unité foncière doit disposer d'un accès pour les automobiles par une voie publique ou privée, d'une largeur de 3,50 m minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU

**3.2** Toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que tous les véhicules amenés à l'emprunter puissent aisément faire demi-tour.

**3.3** Ces accès ne doivent pas présenter 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.

## **ARTICLE UPm 6.4 - Desserte par les réseaux**

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

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

### **4.2 Assainissement**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale doit être soumise à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Un aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront intégrer les contraintes en matière de **rétenction des eaux pluviales** en garantissant **un débit de fuite de 2 litres/seconde/hectare** dans les réseaux d'eaux pluviales. Les solutions telles que **réutilisation des eaux claires, stockage, rejet en milieu naturel** seront à privilégier.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux issues de parcs de stationnement de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parcs de stationnement de plus de 10 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation principale des eaux pluviales des balcons situés à l'aplomb du domaine public, devra obligatoirement être raccordée aux descentes d'eau pluviales.

#### **4.3    *Autres réseaux***

A l'occasion de toute construction neuve, extension ou surélévation, soumise à permis de construire, les réseaux, raccordements (électricité, câble, téléphone...), les installations nouvelles et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

#### **4.4    *Déchets***

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux habitants, doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée des constructions, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Concernant les immeubles de bureaux, des locaux adaptés à la nature de l'activité exercée seront aménagés. Leur localisation devra permettre leur évacuation dans de bonnes conditions. La présence de dispositifs visant à réduire les volumes de déchets produits (de type compacteur) est recommandée.

Un cahier des charges est joint à l'annexe 6 de la pièce 4.2 « Annexes du règlement ».

### **ARTICLE UPm 6.5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE UPm 6.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**6.1** Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au document graphique :

- Sur la rue de Verdun, les constructions en superstructure et infrastructure devront s'implanter en retrait de 8 mètres minimum.
- Sur la rue Benoît Malon les constructions en superstructure devront s'implanter en retrait de 4 mètres minimum.
- Sur la rue Salomon de Rothschild, les constructions devront s'implanter à l'alignement sur au minimum 50% de la façade sur rue.
- Sur la promenade plantée, les constructions en superstructure et en infrastructure devront s'implanter en retrait de 2 mètres minimum sur l'îlot sud.



## 6.2 Saillies

**Les saillies sur voie publique ou privée** sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient placées à une hauteur de 4,30 m minimum,
- que leur profondeur n'excède pas 0,80 m,
- que l'ensemble du linéaire de saillies constitutives de surface de plancher par niveau, ne dépasse pas **30% du linéaire de la façade**.

**Les saillies sur recul imposé** sont autorisées.

La mise en place d'une isolation thermique sur voie publique est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre, de la prise en compte des réseaux existants et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Nota : Les saillies localisées sur les voies départementales devront également respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale.

### **ARTICLE UPm 6.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis sur le document graphique.

Seuls des éléments ponctuels, tels les éléments décoratifs, amenées d'air frais, saillies diverses (balcons, auvents, etc...) peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.

### **ARTICLE UPm 6.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière**

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des polygones de constructibilité définis sur le document graphique.

Seuls des éléments ponctuels, tels les éléments décoratifs, amenées d'air frais, saillies diverses (balcons, auvents, etc...) peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.

### **ARTICLE UPm 6.9 - Emprise au sol**

L'emprise maximale des constructions en superstructure est celle définie au document graphique par les polygones de constructibilité en superstructure.

Seuls les éléments décoratifs d'animation des façades, saillies sur le domaine public et marge de recul sur rue peuvent être implantés en dehors des polygones définis au plan de masse.



## **ARTICLE UPm 6.10 - Hauteur maximale des constructions**

Les constructions devront respecter le nombre de niveaux ou les hauteurs définies sur le plan de masse. Le plafond de la zone est établi à 58,50 m NGF pour la partie « bureaux/logements/équipements » et 55 m NGF pour la partie « logements/équipements ». Seuls les acrotères et éléments techniques bénéficiant d'un traitement architectural soigné ainsi que les dispositifs contribuant à l'amélioration de la qualité environnementale du projet sont autorisés à dépasser les hauteurs définies.

Toutefois pour la partie « bureaux/logements », le nombre de niveaux maximum est de R+6 pour la destination bureaux et R+7 pour la destination logements, dans une logique d'intégration architecturale à l'ensemble de l'îlot.

Un dépassement des hauteurs précitées pourra être autorisé dans la limite d'1 mètre par niveau d'équipement public ou d'activité commerciale, artisanale ou de bureaux.

## **ARTICLE UPm 6.11 - Aspect extérieur - clôtures**

### ***11.1 Toitures***

Les toitures terrasses non accessibles, devront être végétalisées chaque fois que cela est possible. Les couvertures d'aspect précaire sont interdites et en règle générale les couvertures doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Elles seront considérées comme une cinquième façade.

Afin d'éviter les gaines en toitures, les dispositifs de type VMC inversée sont à privilégier. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, gaines de ventilation,... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents notamment dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

### ***11.2 Façades - Pignons***

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin et en harmonie entre eux.  
Ceci n'exclut pas que les façades " intérieures " (sur cour ou jardins privatifs) aient un caractère différent des façades " extérieures " (tournées sur les espaces publics).
- Des percées visuelles vers les cœurs d'îlots seront aménagées en plusieurs points de manière à offrir une large perception des jardins intérieurs depuis les espaces publics.
- L'utilisation de matériaux de qualité pour les façades est recommandée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les conduits de fumée ou de ventilation à surélever le long d'une façade ou d'un pignon doivent être traités en harmonie avec cette façade ou ce pignon.

### ***11.3 Locaux techniques***

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 aux ordures ménagères et au tri sélectif, devront être intégrés au bâti principal.

### ***11.4 Clôtures***

#### ***11.4.1 Clôtures sur les voies publiques ou privées et sur les limites séparatives***

- Les clôtures sur les voies publiques ou privées doivent être en harmonie avec la construction principale.

- Elles ne peuvent pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,20 m. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2 m, sauf ponctuellement, afin de permettre l'installation d'un portail.
- Pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6m et dans le cas où il est nécessaire d'installer un système enroulant : la hauteur globale prenant en compte les piliers de portails d'accès véhicules et les linteaux, est portée à 2,60m maximum.

**11.4.2** Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux limitations de hauteur et de composition des clôtures de l'article 11.3.1.

## **ARTICLE UPm 6.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant aux besoins 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 minimales sont définies ci-après.

### ***12.1 Caractéristiques applicable aux parcs de stationnement collectifs***

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.

A titre indicatif, la surface moyenne par emplacement (dégagement compris) est de l'ordre de 25m<sup>2</sup> pour les automobiles, 4m<sup>2</sup> pour les motos et 1m<sup>2</sup> pour les cycles.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation pour lequel le ratio de place directement accessible est au moins d'une place par logement.

Largeurs indicatives des rampes d'accès :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens desservant jusqu'à 70 voitures : 3,50 m
- Double sens desservant plus de 70 voitures : 6,00 m

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

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

#### ***12.2.1 Constructions à usage d'habitat***

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Logement - cas général	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher . Avec 1 place mini. par logement	1 place mini. pour 10 logements	Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m <sup>2</sup> /logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> /logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m <sup>2</sup> .  Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs.
Constructions visées à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme	. 1 place par logement (article 46 de la loi du 29 juillet 1998).	1 place mini pour 10 logements.	Local clos ou couvert dont la superficie correspondra au minimum à 0,75 m <sup>2</sup> /logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> /logement de 3 pièces principales et plus ou au minimum une superficie de 3 m <sup>2</sup> .  Cette règle s'applique à partir de trois logements collectifs
Logements sociaux : travaux de transformation ou d'amélioration*	Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.	Non réglementé.	Non réglementé.

(\*) Bâtiments affectés à du logement locatif, financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

### 12.2.2 Constructions à usage d'activités

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Surface commerciale : . surface de plancher $\leq 300$ m <sup>2</sup>	. 25 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. $300 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 2\,000$ m <sup>2</sup>	. 35 % de la surface de plancher	Non réglementé.	Non réglementé.
. surface de plancher $\geq 2\,000$ m <sup>2</sup>	. 70 % de la surface de plancher	15 % de la surface de plancher	Non réglementé.
Bureaux	. Norme minimum : 35 % de la surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant. Il ne pourra être construit plus d'1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant.	2 % de la surface de plancher	1,5 % de la surface de plancher
Autres	. 20 % de la surface de plancher avec 1 place minimale par activité	1 % de la surface de plancher	

### 12.2.3 Constructions à usage d'équipements

Stationnement	Automobiles	Motocycles	Cycles
Enseignement primaire	. 1 place / classe	Non réglementé.	
Enseignement secondaire	. 1 place / classe	5 places / classe	
Enseignement supérieur	. 1 place / 7 élèves	7 places / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

### **12.3 Cas des changements de destination et des extensions**

**12.3.1** Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

**12.3.2** En cas d'extension, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 3 places de stationnement.

**12.3.3** En cas de changement de destination, les normes énoncées aux articles 12.1 à 12.2 ne sont applicables que lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

### **12.4 Prise en compte des transports en commun**

**12.4.1** Lorsque l'accès des logements mentionnés au 1er et 3ème alinéa de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, est situé à moins de 500 m par les voies praticables d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5, s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou de résidences universitaires, et 1 pour les autres catégories de logements.

### **12.5 Modalités d'application**

**12.5.1** 80 % minimum des emplacements de stationnement automobile doivent être réalisées dans des constructions en sous-sol ou, à défaut, en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans le volume bâti, sauf dans le cas des équipements publics pour lesquels le stationnement peut être réalisé dans le volume des bâtiments ou exceptionnellement en surface.

**12.5.2** Les places de stationnement aménagées en surface, devront être stabilisées, et perméables (pavage non joint, ever-green, etc....) afin de limiter le ruissellement.

**12.5.3** Les places destinées au stationnement des cycles doivent être aménagées dans un local clos et couvert situé dans le volume à rez-de-chaussée, accessible en toute sécurité. Ce local peut en outre, accueillir les voitures pour enfants.

**12.5.4** Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement et les besoins desdits équipements.

**12.5.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dans un rayon de 300 m par les voies praticables, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **12.6 Dispositions diverses**

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation) et l'arrêté du 20 février 2012 devront être respectées.

## **ARTICLE UPm 6.13 - Espaces libres et plantations**

### **13.1 Espaces verts**

**13.1.1** Les superficies minimales suivantes d'espace vert doivent être aménagées comme suit :

- Espace vert : 50 % mini des espaces libres

Les toitures végétalisées compteront dans le calcul de la superficie des espaces verts à hauteur de 40 % maximum de cette superficie.

\* *espaces libres* : espaces non construits, non occupés par de la voirie, des circulations piétonnes ou du stationnement obligatoire

**13.1.2** Les retraits imposés sur rue définis à l'article 6.1, doivent être traités en espace vert excepté pour l'emprise des rampes de parcs souterrains de stationnement et des porches. Des arbres d'alignement devront y être plantés.

### **13.2 Plantations**

**13.2.1** S'ils existent, les espaces verts doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m².

**Cette disposition s'applique à partir de 100m².** Afin de favoriser la biodiversité, la plantation d'essences différentes est à privilégier.

**13.2.2** Les dalles de parc de stationnement et des constructions à rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, et recevoir pour cela au minimum 70 cm de terre végétale à 1,50 m pour les parties destinées à accueillir des arbres.

**13.3** Dans le cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par nature d'importants espaces non bâtis, les articles 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UPm 6.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes et des indications du document graphique.

## **SECTION IV – Autres dispositions**

### **ARTICLE UPm 6.15 - Performances énergétiques et environnementales**

Les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux ou d'habitation devront respecter les labels de performances énergétiques en vigueur.

### **ARTICLE UPm 6.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



**immeubles et équipements  
conservés**

**Echelle: 1/1000**

**Emprisonnement bas et niveau maximum**

**Emprise bati et hauteur maximum à l'acrotère (hors édicule technique)**

**Limited UPM 6**

58,50 NGF max. sur 80% de l'emprunt

- 52 NGF max. sur 35% de l'emprise du polygone

- Possibilité d'ajouter RDC à toiture végétalisée sur 25% de l'emprise

**le reste de l'emprise sera  
aménagé en espace paysager  
libre ou couvert sous forme  
d'atrium**

