

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BOISSY-SAINT-LÉGER
[DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE]



LE REGLEMENT
[LA PIÈCE 5]

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Prescrit par la délibération du 5 mai 2009,
Arrêté par la délibération du 28 juin 2011
Approuvé par la délibération du 23 mars 2012**

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1	Champ d'application territorial du plan	5
ARTICLE 2	Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés	5
ARTICLE 3	Adaptations mineures	6
ARTICLE 4	Division d'un terrain bâti	6
ARTICLE 5	Permis de démolir et déclaration préalable pour les clôtures	6
ARTICLE 6	Application des règles dans le cas d'un lotissement	7
	ou d'un permis valant division	
ARTICLE 7	Éléments de patrimoine remarquables	7
ARTICLE 8	Espaces paysagers protégés	7
ARTICLE 9	Aire d'accueil des gens du voyage	7

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE I	Dispositions propres à la zone UA	11
CHAPITRE II	Dispositions propres à la zone UB	21
CHAPITRE III	Dispositions propres à la zone UC	33
CHAPITRE IV	Dispositions propres à la zone UD	45
CHAPITRE V	Dispositions propres à la zone UE	57
CHAPITRE VI	Dispositions propres à la zone UF	67
CHAPITRE VII	Dispositions propres à la zone UG	79
CHAPITRE VIII	Dispositions propres à la zone UH	91
CHAPITRE IX	Dispositions propres à la zone UI	101
CHAPITRE X	Dispositions propres à la zone UN	111

TITRE III - ZONES NATURELLES

CHAPITRE I	Dispositions propres à la zone N	121
-------------------	--	-----

TITRE IV - ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I	Dispositions propres à la zone A	129
-------------------	--	-----

ANNEXES

ANNEXE I	Définitions	135
ANNEXE II	Listes des emplacements réservés	141
ANNEXE III	Espaces boisés classés	145
ANNEXE IV	Espaces paysagers protégés	147
ANNEXE V	Liste des éléments de patrimoine remarquables	149

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

ARTICLE 2 Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones d'urbanisation (U) et en zones naturelles (N).

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.). Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics ou aux installations d'intérêt général.

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

- Les zones d'urbanisation auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II. Ce sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants, en cours de réalisation ou prévus au terme du P.L.U. permettent immédiatement ou au plus tard, au terme du P.L.U. d'admettre des constructions.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III. Ce sont des zones équipées ou non dont l'urbanisation n'est pas prévue au terme du P.L.U. ou qui sont protégées soit pour leur valeur agricole ou leur valeur horticole (A) soit pour la qualité de leur site ou paysage (N).
- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, E.B.C en application de l'article L.130 1 du Code de l'Urbanisme font l'objet de l'annexe III du présent règlement.

Emplacements réservés :

Dans ces derniers, dont la liste figure en Annexe II du présent règlement, l'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 approuvé il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en Annexe II au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figure sur un tableau spécifique à l'annexe II du présent règlement.

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, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

ARTICLE 3 Adaptations mineures

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 Division d'un terrain bâti (application des dispositions de l'art L.123-1-11 du Code de l'urbanisme)

En application de l'article 18 de la Loi Urbanisme et habitat du 2 Juillet 2003, sur le territoire de la Commune de Boissy-Saint-Léger il sera fait application pour la gestion des droits à bâtir résiduels en cas de division d'un terrain bâti, des dispositions du nouvel article L.123-1-11 qui stipule notamment :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, il peut être prévu que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où il n'était pas prévu de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 5 Permis de démolir et déclaration préalable pour les clôtures

Par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2007, la commune a institué le permis de démolir et la déclaration préalable pour les clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune.

ARTICLE 6 Application des règles dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme de Boissy-Saint-Léger ne met pas en œuvre la disposition concernant l'application des règles eu égard à l'ensemble du projet. Les règles sont appréciées pour chaque terrain issu du lotissement ou du permis valant division.

ARTICLE 7 Éléments de patrimoine remarquables

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.

La liste des éléments remarquables recensés figure en annexe. Certains sont inventoriés afin d'attirer l'attention des constructeurs et de prendre en compte leur caractère dans les projets. D'autres font l'objet d'une protection réglementaire spécifique dans le règlement. Leur liste figure en annexe du règlement et sont repérés sur le document graphique

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural faisant l'objet de cette protection est interdite ; 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.

ARTICLE 8 Espaces paysagers protégés

Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie et le caractère de l'espace vert soient maintenus.

Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

ARTICLE 9 Aire d'accueil des gens du voyage

Nonobstant l'interdiction des campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil homes constituant un habitat permanent, visée aux articles 1 des règlements des zones du P.L.U. de BOISSY-SAINT-LEGER, l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage pourra être autorisée si celle-ci est exigée par le P.L.H. de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne en application du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

- TITRE II – ZONES URBAINES

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est située dans le quartier de la Haie-Griselle.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (à l'exception de celles soumises à condition à l'article 2).
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre autres que les aires de stabulation nécessaires à la collecte déchets ménagers des ensembles collectifs.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, etc... à condition qu'elles soient jugées nécessaires aux activités et à la vie de la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (commerce, artisanat...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m. mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue.
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UA 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Collecte des déchets : Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départemental et communautaire. Les immeubles d'habitation devront prévoir des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de règles particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait pour toutes les voies et espaces publics. Ce retrait sera au maximum de 3m.

Les accès aux parkings, et si possible leurs rampes d'accès, devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie publique.

Les nouvelles constructions devront, par leur implantation, contribuer à maintenir l'ordonnancement architectural déjà constitué et l'aspect général du quartier.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie et à la collecte de déchets.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UA 7 Implantation des constructions en superstructure par rapport aux limites séparatives :

Les constructions en superstructure peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

L'implantation des constructions en superstructure devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

En cas de retrait, celui-ci sera calculé selon les cas de la façon suivante :

- Si la façade comporte des vues directes :
Les constructions doivent être implantées à 8 m. au moins des limites séparatives concernées.
- Si la façade ne comporte pas des vues directes :
Les constructions doivent être implantées à 3 m. au moins des limites séparatives concernées.

Dans tous les cas, les retraits ne peuvent être inférieurs à 3 m.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

NEANT.

Article UA 9 Emprise au sol :

NEANT.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale autorisée pour une nouvelle construction ne devra pas dépasser : **25 m**

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...)

Une hauteur supplémentaire de 1 m. peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux.
Dans ce cas la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Article UA 11 Aspect extérieur et clôtures :

11-1 - Dispositions générales

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

11-2 - Les constructions

• Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de fibrociment brut ou de papier goudronné brut sont interdites.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasse ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

- **Les éléments techniques**

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-3 - Les clôtures

- **Composition**

Les clôtures sont interdites à l'exception de celles nécessaires aux équipements publics.

Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à maille rigide, et monté sur des poteaux métalliques.

La hauteur maximum est limitée à 2,20 m.

Ce type de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.

Article UA 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

Habitat	
Hors logement social	1,5 places pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Bureaux et professions libérales	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
surface de plancher < 200 m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place pour 80 m ² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher créée ou réaménagée
Résidences pour étudiants, travailleurs	1 place pour 10 chambres
Autres équipements publics et d'intérêt collectif et équipements culturels et de loisirs	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires.....).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UA. 12, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 mètres de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 mètres ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

Stationnement des deux roues :

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement
- Bureaux : 1 m² pour 80 m² de surface de plancher
- Enseignement (secondaire, professionnel ou universitaire) : 20 m² pour 100 élèves
- Commerces (de plus de 200 m² de surface de plancher) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- Autres établissements recevant du public : Le nombre d'emplacements sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Article UA 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

La surface des espaces verts représentera au moins 60 % de la surface du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 40 % de la surface du terrain.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts.

Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20 m.

Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résulteront de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (à l'exception de celles liées à des commerces de détail ou de distribution ou à des activités artisanales)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... à condition qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies dans le règlement, d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m. mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue.
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UB 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf indication contraire portée au plan et cas particulier en bordure de l'avenue du Général Leclerc, les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement. Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies publiques, un surplomb du domaine public pourra être admis, dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

En bordure de l'avenue du Général Leclerc, la façade des constructions devra être implantée à 4 m. de l'alignement (actuel ou futur lorsque le P.L.U. prévoit un élargissement de cette voie)

De part et d'autre de la rue de Paris dans la partie où il est prévu une marge de recul les constructions en sous-sol pourront être implantées dans la dite marge, sous réserve que la dalle de couverture soit pourvue d'une couche de terre végétale d'au moins 50 cm. se situant sensiblement au niveau du trottoir.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques de faible importance liés à la distribution d'énergie et à la collecte des déchets.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UB 7 Implantation des constructions en superstructure par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions en superstructure devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement :

Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparative ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application de la règle précédente devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers visés dans le paragraphe II (règles particulières).

- 2) Au delà de cette bande de 25 m. :

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives sauf cas particuliers visés dans le paragraphe II (règles particulières).

- 3) La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Les bâtiments annexes dont la hauteur plafond n'excède pas 3,50 m. ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

- 4) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

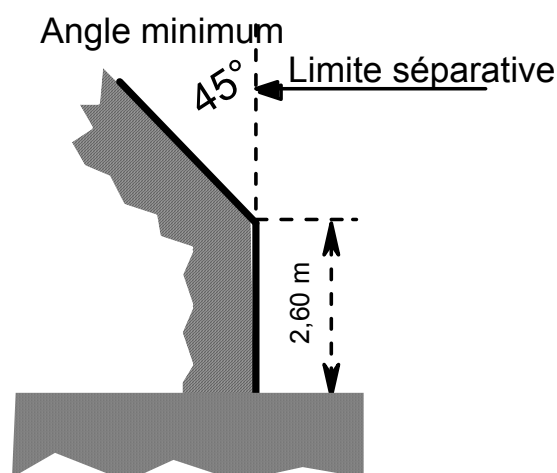
- à 8,00 m., si la façade comporte des vues directes,
- à 3,00 m., dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

II - Règles particulières

- 1) Les bâtiments annexes pourront être construits en limite séparative dans la mesure où ils s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



2) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
- pour les équipements publics.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à 8,00 m., si la façade comporte des vues directes,
- à 3,00 m., dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UB 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40 %, cependant pour les commerces ou les activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60 %.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale de façade des constructions (cf. annexe I) est fixée à :

12 m.

Au-dessus de cette hauteur maximale de façade, la construction peut comporter :

- soit une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher,
- soit un attique en retrait d'au moins 2 m et d'une hauteur maximum de 3 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...)

Une hauteur supplémentaire de 1 m. peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Article UB 11 Aspect extérieur et clôtures :**11-1 - Dispositions générales**

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

11-2 - Les constructions

• Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de fibrociment brut ou de papier goudronné brut sont interdites.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasse ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

• Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-3 - Les clôtures sur rue

• Composition

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m. (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m. pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

• **Matériaux / enduits / finitions**

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

11-4 – Les clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devra comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc...)

11-5 – Les devantures commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales).
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc...), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

Habitat	
Hors logement social	1,5 places pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Bureaux et professions libérales	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
surface de plancher < 200 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher.
200 m ² < surface de plancher	1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place pour 80 m ² de surface de vente, sans être inférieure à 2 (condition la plus contraignante des deux).
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher créée ou réaménagée
Résidences pour étudiants, travailleurs	1 place pour 10 chambres
Autres équipements publics et d'intérêt collectif et équipements culturels et de loisirs	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires.....).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UB. 12, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 mètres de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 mètres ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

Stationnement des deux roues :

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement
- Bureaux : 1 m² pour 80 m² surface de plancher
- Enseignement (secondaire, professionnel ou universitaire) : 20 m² pour 100 élèves
- Commerces (de plus de 200 m² de surface de plancher) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- Autres établissements recevant du public : Le nombre d'emplacements sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Article UB 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés

- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface du terrain.
- Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traités en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 1,25. Toutefois, le C.O.S. affecté au logement ne peut excéder 1.
- 2) En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes sur des terrains répondant ou non aux caractéristiques définies dans le règlement, la reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.
- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Cette zone comprend un secteur **UC a.**

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- 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.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UC 4.
- Pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs de l'aéroport d'Orly, les différentes natures de constructions et d'utilisation des sols telles qu'elles sont fixées aux articles L.147-1 à L.147-6 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du P.L.U.).

Article UC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les activités artisanales ou apparentées même classées, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des installations mêmes classées existantes, interdites aux termes de l'article UC 1, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs de l'aéroport d'Orly, certaines natures de constructions et d'utilisation des sols seront soumises à conditions. (cf. articles L.147-1 à L.147-6 du Code de l'Urbanisme et annexe du P.L.U.)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m. mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue.
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UC 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Article UC 5 Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- **Zone UC :**

Les constructions devront être édifiées, sauf indication contraire portée au plan, à au moins 5 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou de la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes d'une largeur d'au moins 8 m. Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie.

- **Secteur UCa :**

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité. Au delà de cette bande, à l'exception des annexes dont l'ensemble occuperait une surface au sol au plus égale à 30 m², les constructions nouvelles sont interdites. Cette bande constructible de 25 m. sera également applicable par rapport aux voies privées existantes ou futures d'une largeur d'au moins 5 m. sous réserve qu'elles soient ouvertes à la circulation et qu'elles desservent plusieurs propriétés.

Dans le secteur dit « des Bruyères », délimité par l'avenue des Châtaigniers, la rue de Marolles et la forêt de Notre-Dame, les constructions devront être édifiées à au moins 5 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou de la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes d'une largeur d'au moins 8 m ;

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie et à la collecte de déchets.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UC 7 Implantation des constructions en superstructure par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions en superstructure devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

- 1) les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application de cette règle devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées sur limite séparative.

- 2) **Retrait :** En cas de retrait (marge), celui-ci devra être égal :

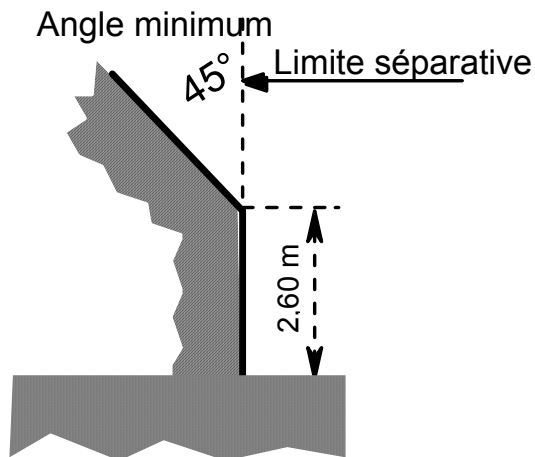
- à au moins 8,00m., si la façade comporte des vues directes
- à au moins 3,00 m. dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

- 3) La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Les constructions ou parties de construction ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies au 1) des règles particulières.
- 4) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

II - Règles particulières

- 1) Les bâtiments annexes d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 3,50 m. pourront être construits en limite séparative dans la mesure où ils s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



La longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés ne pourra excéder 6 mètres.

- 2) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
- pour les équipements publics.

Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :

- à au moins 8,00m. si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3,00 m. dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UC 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40 %.

Article UC 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale de façade des constructions (cf. annexe I) est fixée à :

12 m.

Au-dessus de cette hauteur maximale de façade, la construction peut comporter :

- soit une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher,
- soit un attique en retrait d'au moins 2 m et d'une hauteur maximum de 3 m.

Dans tous les cas, la hauteur plafond est ramenée à 3,50 m. pour les bâtiments annexes non attenants à la construction principale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...)

Une hauteur supplémentaire de 1 m. peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Article UC 11 Aspect extérieur :**11-1 - Dispositions générales**

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

11-2 - Les constructions**• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de fibrociment brut ou de papier goudronné brut sont interdites.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasse ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

- **Les éléments techniques**

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

11-3 - Les clôtures sur rue

- **Composition**

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m. (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m. pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

- **Matériaux / enduits / finitions**

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

11-4 – Les clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des

passages pour la petite faune (hérissons, etc...)

11-5 – Les devantures commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales).
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc...), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Article UC 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

Habitat	
Hors logement social	2 places pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Bureaux et professions libérales	
	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
surface de plancher < 200 m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place pour 80 m ² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).
Hôtels	
	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher créée ou réaménagée
Résidences pour étudiants, travailleurs	1 place pour 10 chambres
Autres équipements publics et d'intérêt collectif et équipements culturels et de loisirs	
	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires.....).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 m. x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UC. 12, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 mètres de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 mètres ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

Stationnement des deux roues :

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement
- Bureaux : 1 m² pour 80 m² surface de plancher
- Enseignement (secondaire, professionnel ou universitaire) : 20 m² pour 100 élèves
- Commerces (de plus de 200 m² de surface de plancher) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- Autres établissements recevant du public : Le nombre d'emplacements sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Article UC 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés

- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est ramené à 30 % pour les équipements publics. Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface du terrain.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traités en espaces verts.
- Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,65.
- 2) En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes sur des terrains répondant ou non aux caractéristiques définies dans le règlement, la reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.
- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (à l'exception de celles liées à des commerces de détail ou de distribution ou à des activités artisanales)
- La réalisation ou l'aménagement de logements au rez-de-chaussée des façades sur rue des constructions situées de part et d'autre de la rue de Paris dans sa partie comprise entre les rues de la Fontaine et de Sucy.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... à condition qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- l'aménagement des installations existantes interdites à l'article 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- les installations classées interdites à l'article 1 dans la mesure où elles sont nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m. mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue.
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UD 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Article UD 5 Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité, au delà de cette bande, à l'exception des annexes dont l'ensemble occuperait une surface au sol au plus égale à 30 m², les constructions nouvelles sont interdites. Cette bande constructible de 25 m. sera également applicable par rapport aux voies privées existantes ou futures d'une largeur d'au moins 5 m. sous réserve qu'elles soient ouvertes à la circulation et qu'elles desservent plusieurs propriétés.

Toute construction pourra sauf indication contraire portée au plan et cas particuliers mentionnés ci-après, être édifiée à l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement.

- Les constructions édifiées le long de la rue de Paris dans sa partie située entre la rue de Sucy et la rue de la Fontaine devront être implantées à l'alignement.
- Les constructions édifiées le long du boulevard de Révillon pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 4,00 m. par rapport à ce dernier.

Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies publiques, un surplomb du domaine public pourra être admis, dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie,
- pour les équipements publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UD 7 Implantation des constructions en superstructure par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions en superstructure devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement, ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement :

Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

- 2) Au delà de cette bande :

Les constructions sont interdites à l'exception des locaux annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m².

Les équipements publics pourront être édifiés sur les limites séparatives.

- 3) La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Les constructions ou parties de construction ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

- 4) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

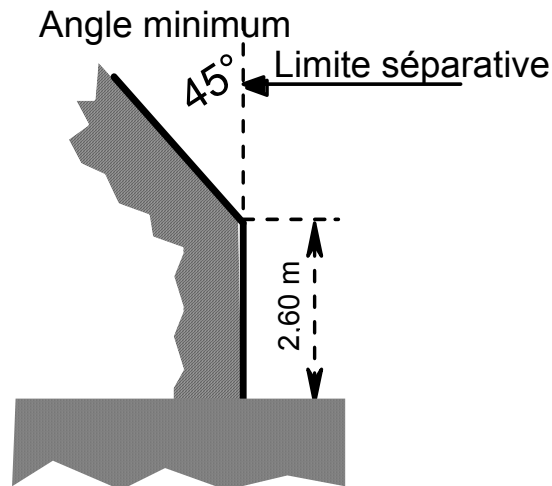
- à 8,00 m., si la façade comporte des vues directes,
- à 3,00 m., dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

II - Règles particulières

- 1) Au-delà de la bande de 25 m. définie au §. I.1 du présent article, les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront être construits en limite séparative dans la mesure où ils s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



- 2) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
- pour les équipements publics.

Article UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à 8,00 m., si la façade comporte des vues directes
- à 3,00 m., dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UD 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) pourra atteindre 100 % dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement. Au-delà de cette bande l'emprise au sol des constructions en superstructures sera limitée à 40% de la partie du terrain située en dehors de la bande de 15 m. précitée.

Article UD 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale de façade des constructions ne pourra excéder **9 m**.

Au-dessus de cette hauteur maximale de façade, les constructions devront comporter une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher.

Des toitures terrasses peuvent être admises sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...)

Une hauteur supplémentaire de 1 m. peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Article UD 11 Aspect extérieur et clôtures :

11-1 Dispositions générales

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

11-2 Les constructions

• Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

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

Sur la rue de Paris, les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

Le traitement des façades devra respecter l'architecture existante (rythmes horizontaux des soubassements, bandeaux et corniches, rythme verticaux des chaînes d'angles et des percements).

• Enduits/ finition

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, est interdit.

Les enduits type plâtre et chaux sont seuls autorisés pour les murs en pierre.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs étudiée pour ce secteur.

• Percements

Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

En cas d'intervention sur constructions existantes, les baies ne devront pas être bouchées (même partiellement), les menuiseries devront garder la même géométrie et les mêmes proportions; sauf en cas de projet permettant de rétablir les éléments d'origine.

• Occultants

Les systèmes d'occultations devront respecter avant tout la cohérence de la façade et les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

En cas d'intervention sur constructions existantes,

- le remplacement des occultants devra se faire dans le style d'origine du bâtiment.
- Les volets en bois seront soit pleins suivant le modèle briard, soit persiennés à lames arasées à la française. Les volets à barres et écharpes sont interdits sur le bâti ancien, ainsi que les volets d'aspect pvc y compris les volets roulants.
- Les menuiseries et volets en bois seront peints, le bois ne doit pas être laissé naturel.

• Toitures

Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

Les toitures terrasse (accessibles ou non), en bordure de la rue de Paris, sont interdites.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les matériaux de couvertures devront être la tuile plate petit moule (*50 à 80 au m²*), l'ardoise naturelle, ou le zinc pré-patiné ; cependant des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de reprise de rénovation de toitures existantes et pour les annexes.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

• Lucarnes

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits

Pour les constructions existantes,

- Les lucarnes existantes doivent être conservées et préservées dans leurs matériaux d'origine, elles ne pourront en aucun cas être remplacées par des fenêtres de toit.
- Des lucarnes identiques à celles existantes sur l'édifice pourront être créées si elles ne perturbent pas le volume et si leurs proportions tiennent compte des autres percements.

• Modénatures du bâti ancien

Toutes les modénatures spécifiques du bâti ancien devront être conservées, entretenues ou reconstituées (bandeau, corniches, encadrements et appuis de baies, frises, chaînes d'angles, serrureries....)

• Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eau pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

11-3 Les clôtures sur rue :

• **Composition :**

- Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).
- Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.
- La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m. (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m. pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

- Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

• **Matériaux / enduits / finitions**

- Pour la partie maçonnée : les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits; les enduits lisses étant interdits,
- Pour les parties ajourées aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.
- Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics)
- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

11-4 – Les clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc...)

11-5 – Les devantures commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales)
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc...), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur.

- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti. (voir règlement de publicité en annexe).

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite. Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs étudiée pour ce secteur. Ainsi que d'une fiche de recommandations concernant les devantures commerciales

Article UD 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol..

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

Habitat	
Hors logement social	2 places pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Bureaux et professions libérales	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
surface de plancher < 200 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher.
200 m ² < surface de plancher	1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place pour 80 m ² de surface de vente, sans être inférieure à 2 (condition la plus contraignante des deux).
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher créée ou réaménagée
Résidences pour étudiants, travailleurs	1 place pour 10 chambres
Autres équipements publics et d'intérêt collectif et équipements culturels et de loisirs	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires.....).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 m. x 5,00 m.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UD. 12, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 mètres de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 mètres ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

Stationnement des deux roues :

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement
- Bureaux : 1 m² pour 80 m² surface de plancher
- Enseignement (secondaire, professionnel ou universitaire) : 20 m² pour 100 élèves
- Commerces (de plus de 200 m² de surface de plancher) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- Autres établissements recevant du public : Le nombre d'emplacements sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Article UD 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 40 % de la surface du terrain comprise en dehors de la bande de 15 m. visée à l'article 9. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface du terrain.
- Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

De plus, sont également protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme les arbres isolés ci-après :

- le Séquoia situé dans la propriété 2 rue de l'Église,
- le Cèdre situé dans la propriété 28 rue de Paris.

Ces arbres sont représentés par des symboles sur le plan de zonage et aucun bâtiment ne devra être implanté à moins de 2 m. de la projection au sol de la ramure de l'arbre.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Aucun C.O.S. maximal n'est fixé pour la zone UD. Les possibilités de construction résulteront ainsi de l'application des dispositions prévues aux articles UD.3 à UD 13 du présent règlement, sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain.

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE s'étend sur une partie des quartiers Savereau,
du Centre et du Progrès.

Elle comprend un secteur UEa correspondant aux secteurs du Bois Clary et des
Bruyères.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées, à l'exception de celles figurant à l'article 2.
- Les activités nouvelles à l'exclusion des commerces de détail de moins de 200 m² de surface commerciale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UE 4.
- Pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs de l'aéroport d'Orly, les différentes natures de constructions et d'utilisation des sols telles qu'elles sont fixées aux articles L.147-1 à L.147-6 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes du P.L.U.).

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les activités tertiaires ou liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités artisanales même classées, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage. (les constructions nécessaires à l'exercice des activités précitées pourront être implantées indépendamment du bâtiment réservé à l'habitation).
- La construction de plusieurs pavillons sur un même îlot de propriété et ce dans les conditions fixées à l'article UE 5 (secteur UEa).
- Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... à condition qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Pour les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit des aéronefs de l'aéroport d'Orly, certaines natures de constructions et d'utilisation des sols seront soumises à conditions (cf. articles L.147-1 à L.147-6 du Code de l'Urbanisme, et annexes du P.L.U.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m. mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue.
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Article UE 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

Un dispositif d'assainissement individuel peut être admis et ce en conformité avec les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. Dans tous les cas, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour que la construction puisse être raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur.
- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en général, une fosse septique « toutes eaux ») suivie d'un élément épurateur ; en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol.
- des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues, fossés ...) est autorisé dans certaines circonstances.

Article UE 5 Caractéristiques des terrains :• **Zone UE :**

Non réglementé.

• **Secteur UE a :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimale de 450 m².

Dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelle, pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés devra respecter cette surface minimale.

Pour être constructibles, les terrains situés chemin du Vieux Colombier devront disposer d'une superficie d'au moins 1 000 m² ; cependant cette disposition ne sera pas exigée pour les terrains justifiant d'un raccordement au réseau collectif d'eaux usées.

Article UE 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction devra être édifiée à au moins 5 m de l'alignement (actuel (ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UE 7 **Implantation des constructions en superstructure par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 m comptée au delà de la marge de reculement de 5 m. fixée à l'article UE 6, les constructions sont autorisées, sauf dans les cas visés par les règles particulières, dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 m. ou comprise entre 14 et 18 m, un retrait au moins est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf dans les cas visés par les règles particulières.

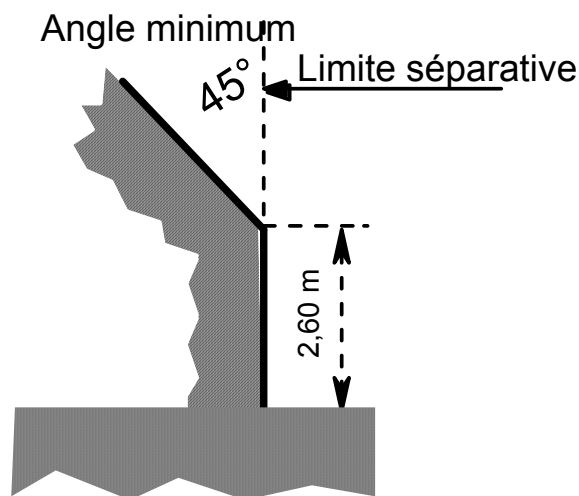
- 2) Au delà de cette bande de 20 m., sauf dans les cas visés par les règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 3) La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Les constructions ou parties de construction. ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure ou leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.
- 4) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :
 - à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
 - à 3,00 m. dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12 m.

- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

II - Règles particulières

- 1) Les bâtiments annexes pourront être construits en limite séparative dans la mesure où ils s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



- 2) Les règles générales pourront être modifiées :
 - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
 - pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
 - pour les équipements publics
 - les abris de jardin en bois d'une emprise au sol $\leq 8 \text{ m}^2$ et d'une hauteur $< 2,60 \text{ m}$ au faîtage pourront être implantés à 0,50 m des limites séparatives.

Article UE 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00 m. si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3,00 m. dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UE 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol (annexes comprises) des constructions en superstructures ne pourra excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Article UE 10 Hauteur maximum des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement :

7 mètres et 10 mètres.

Il ne sera pas fait application de la hauteur de façade pour les équipements publics, qui pourront atteindre la hauteur plafond de 10 m. définies ci-dessus.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...)

Article UE 11 Aspect extérieur et clôtures :

11-1 - Dispositions générales

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

11-2 - Les constructions

• Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de fibrociment brut ou de papier goudronné brut sont interdites.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasse ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

• **Les éléments techniques**

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture.

11-3 - Les clôtures sur rue

• **Composition**

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m. (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 mètres maximum) à compter du sol naturel. Cependant une clôture constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m. pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes concernant les hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

• **Matériaux / enduits / finitions**

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage sus-visé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

11-4 – Les clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc...)

11-5 – Les devantures commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales).
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc...), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Article UE 12 **Stationnement :**

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

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement :

- Deux véhicules par logement au minimum (1 véhicule par logement social).
- Trois véhicules pour 100 m² de surface de plancher au minimum pour les locaux réservés à des activités tertiaires, artisanales, commerciales...

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UE 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés**

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est ramené à 30 % pour les équipements publics et en cas de toiture végétalisée. Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traités en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

De plus, sont également protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme les arbres isolés ci-après : Les 6 Séquoias situés square Fourcade.

Ces arbres sont représentés par des symboles sur le plan de zonage et aucun bâtiment ne devra être implanté à moins de 2 m. de la projection au sol de la ramure de l'arbre.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à 0,40.
- 2) En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes sur des terrains répondant ou non aux caractéristiques définies dans le règlement, la reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.
- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Elle se situe dans le quartier de la Haie-Griselle
en bordure de la RN. 19.

Elle comprend un secteur **UF a**

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- **Sont interdites dans toute la zone UF (y compris dans le secteur UFa) :**
 - Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple: logements de fonctions, constructions à usage social etc...).
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou la vocation d'industrie, de services, d'activités tertiaires ou artisanales de la zone.
 - Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
 - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
 - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- **Sont également interdites dans le secteur UFa :**
 - Les constructions autres que les activités tertiaires, artisanales, commerciales, hôtelières, et les équipements publics.

Article UF 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions:

- L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 Accès et voiries :

1) Conditions générales :

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité répondant aux conditions suivantes :

- avoir une chaussée permettant le croisement des camions,
- avoir des trottoirs pour piétons,
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés afin de permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manoeuvre.

La largeur d'emprise de la voirie devra au moins être égale à 12 mètres, et permettre le stationnement latéral.

2) Accès à l'intérieur d'une propriété : D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur.

Article UF 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux. Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

La collecte des déchets doit être conforme aux règlements sanitaires départemental et communautaire.

Article UF 5 Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article UF 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sauf indication contraire portée au P.L.U. devront respecter une marge de reculement d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement.

Dans le secteur UFa et sauf indication contraire portée au plan, les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement. Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies publiques, un surplomb du domaine public pourra être admis, dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques de faible importance liés à la distribution d'énergie.
- pour les constructions liées aux embranchements ferrées ou au réseau ferroviaire.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 25 m, un retrait au moins par rapport aux limites séparatives est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 25 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- à la moitié hauteur du bâtiment, si la façade comporte des vues directes,
- à 4,00 m., dans le cas contraire.

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 5 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative :

- les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,60 m.
- les équipements publics liés à la zone (transformateur, poste d'aiguillage, etc)

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les constructions liées aux embranchements ferrées ou au réseau ferroviaire.

Article UF 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux bâtiments la distance ne pourra être inférieure à 6 m.

Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, la distance ne pourra être inférieure à 6 m. sauf par rapport aux annexes où cette distance pourra être réduite à 3 m.

Article UF 9 Coefficient d'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 50 %.

Article UF 10 Hauteurs maximum des constructions :**• Zone UF**

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 18 m. cheminées exclues.

• Secteur UFa

La hauteur maximale de façade des constructions (cf. annexe I) est fixée à :

12 m.

Au-dessus de cette hauteur maximale de façade, la construction peut comporter :

- soit une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher,
- soit un attique en retrait d'au moins 2 m et d'une hauteur maximum de 3 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...)

Une hauteur supplémentaire de 1 m. peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Article UF 11 Aspect extérieur et clôtures :**• Zone UF**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation. Les bardages extérieurs métallique ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée du bâtiment.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de papier goudronné sont interdites.

- En cas de clôtures, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 m. elles devront être constituées hormis les piliers par un grillage à mailles rigides ou d'une grille le tout devant être peint (une semelle d'une hauteur maximum de 0,30 m. pourra être admise et les coffrets "électricité ou gaz" ainsi que les boîtes aux lettres pourront être encastrées dans des éléments en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,10 m.) . Cette hauteur maximum est portée à 2,40 m pour les clôtures bordant les emprises ferroviaires.

Pour les clôtures ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé, hormis une haie végétale.

Pour l'ensemble des clôtures, les diverses hauteurs définies précédemment pour être modifiées dans le cas où la clôture sert à la fois de mur de soutènement

- **Secteur UFa**

- 11-1 - Dispositions générales**

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

- 11-2 - Les constructions**

- **Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de fibrociment brut ou de papier goudronné brut sont interdites.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasse ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

- **Les éléments techniques**

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisées de façon à éviter toute salissure des façades.

11-3 - Les clôtures sur rue

• Composition

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m. (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m. pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

• Matériaux / enduits / finitions

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage sus-visé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

11-4 – Les clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc...)

11-5 – Les devantures commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales).
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Article UF 12 Stationnement :**• Zone UF**

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

Les espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitat : 2 places par logement
- Industrie, artisanat... : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Ateliers liés à l'entretien du réseau ferré : 1 place pour 300 m² de surface de plancher
- Bureaux: 2 places pour 100 m² de surface de plancher
- Commerces de moins de 300 m² de surface de plancher : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (avec un minimum d'une place)
- Autres commerces et équipements: La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 5,00 m de longueur.

• **Secteur UFa**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

Habitat	2 places par logement
Bureaux et professions libérales	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
surface de plancher < 200 m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place pour 80 m ² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Equipements publics et d'intérêt collectif et équipements culturels et de loisirs	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires.....).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UB. 12, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 mètres de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 mètres ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le

voisinage.

Stationnement des deux roues :

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement
- Bureaux : 1 m² pour 80 m² surface de plancher
- Commerces (de plus de 200 m² de surface de plancher) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- Autres établissements recevant du public : Le nombre d'emplacements sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Article UF 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés :

• **Zone UF**

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 10% de la surface du terrain et sera conservé en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface de terrain.

Lorsqu'elles sont incompatibles avec l'exploitation du réseau, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux emprises ferroviaires.

• **Secteur UFa**

- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface du terrain.
- Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traités en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

- **Zone UF**

Les possibilités de construction résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- **Secteur UFa**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 1,25.

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (à l'exception de celles liées à des commerces de détail ou de distribution ou à des activités artisanales)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

Article UG 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... à condition qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies dans le règlement, d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UG 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m. mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue.
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UG 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Il devra être prévu, pour les ensembles d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique, offrant la possibilité de stockage des bacs nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Article UG 5 Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article UG 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction sauf indication contraire portée au plan devra être édifiée à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques de faible importance liés à la distribution d'énergie et à la collecte de déchets.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UG 7 Implantation des constructions en superstructure par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

- 1) Dans une bande de 20 m comptée au delà de la marge de reculement fixée à l'article UG 6, les constructions sont autorisées, sauf dans les cas visés par les règles particulières, dans les conditions suivantes :
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 m. ou comprise entre 14 et 18 m, un retrait au moins est obligatoire.
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

- 2) Au delà de cette bande de 20 m. :

Sauf dans les cas visés par les règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

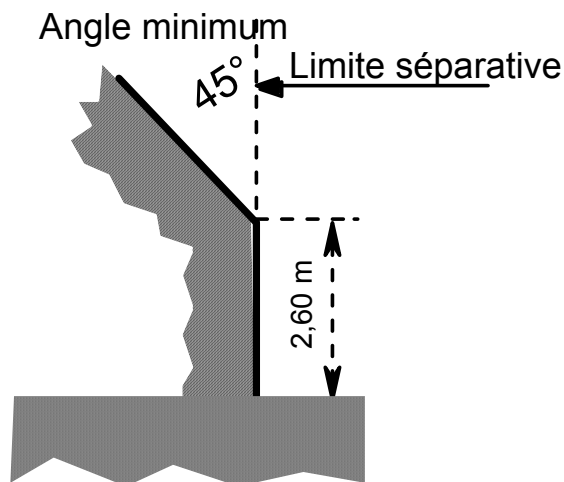
- 3) La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Les constructions ou parties de construction ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.
- 4) En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal à :
 - 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
 - 3,00 m. dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12 m.

- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

II - Règles particulières

- 1) Au-delà de la bande de 20 m. définie au §. I.1 du présent article, les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² pourront être construits en limite séparative dans la mesure où ils s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



- 1) Les règles générales pourront être modifiées :
- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
 - pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
 - pour les équipements publics.

Article UG 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00 m. si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3,00 m. dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UG 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40%, cependant pour les commerces ou les activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60 %.

Article UG 10 Hauteur maximum des constructions :

Les hauteurs « façade » et « plafond » des constructions ne pourront excéder respectivement :

9 m. et 12 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...)

Une hauteur supplémentaire de 1 m. peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Article UG 11 Aspect extérieur et clôtures :**11-1 - Dispositions générales**

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

11-2 - Les constructions**• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs étudiée pour ce secteur.

Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de fibrociment brut ou de papier goudronné brut sont interdites.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasse ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

• Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

11-3 - Les clôtures sur rue

• Composition

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m. (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m. pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes concernant les hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

• Matériaux / enduits / finitions

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

11-4 – Les clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc...)

11-5 – Les devantures commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales).
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc...), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Article UG 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol..

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

Habitat	
Hors logement social	2 places pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Bureaux et professions libérales	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
surface de plancher < 200 m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place pour 80 m ² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher créée ou réaménagée
Résidences pour étudiants, travailleurs	1 place pour 10 chambres
Autres équipements publics et d'intérêt collectif et équipements culturels et de loisirs	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires.....).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 m. x 5,00 m.

Les places de stationnement devront, dans toute la mesure du possible, être situées en sous-sol.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UG. 12, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 mètres de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 mètres ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

Stationnement des deux roues :

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement
- Bureaux : 1 m² pour 80 m² surface de plancher
- Enseignement (secondaire, professionnel ou universitaire) : 20 m² pour 100 élèves
- Commerces (de plus de 200 m² de surface de plancher) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- Autres établissements recevant du public : Le nombre d'emplacements sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Article UG 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés :**

- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être diminué sans pouvoir être inférieur à 20 % en cas d'augmentation de coefficient d'emprise au sol prévue à l'article UG 9. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface du terrain.
- Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traités en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.
- Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UG 14** **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 1. Toutefois, le C.O.S. affecté au logement ne peut excéder 0,30.
- 2) En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes sur des terrains répondant ou non aux caractéristiques définies dans le règlement, la reconstruction d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.
- 3) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

La zone UH se situe dans le quartier de la Haie-Griselle
Elle est constituée par la résidence des « Hautes-Varennnes ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 Occupation et utilisation du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées.
- Les activités à l'exclusion des professions libérales.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des constructions existantes.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UH 4.

Article UH 2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions :

- Les activités tertiaires ou liées à l'exercice d'une profession libérale dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage.
- Les constructions et installations telles que garage, parking, chaufferie, etc... à condition qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UH 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m. mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue.
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie, hormis sur l'Avenue Georges Brassens où aucun accès particulier n'est admis.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Nota : Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Article UH 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Collecte des déchets : Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départemental et communautaire.

Article UH 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de règles particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains.

Article UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra, sauf indication contraire portée au plan, être édifiée à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques de faible importance liés à la distribution d'énergie et à la collecte de déchets.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 m comptée au-delà de la marge de reculement de 4 m. fixée à l'article UH6, les constructions sont autorisées, sauf dans les cas visés par les règles particulières, dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 m on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 m, ou comprise entre 14 et 18 m, un retrait au moins est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf dans les cas visés par les règles particulières.

2) Au delà de cette bande de 20 m, sauf dans les cas visés par les règles particulières, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Les constructions ou parties de construction ne seront pas prises en compte dans la longueur pignon dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

4) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à :

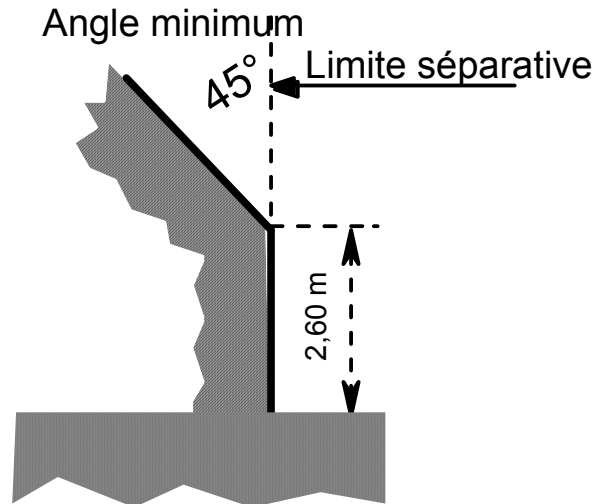
- 8,00 m si la façade comporte des vues directes.
- 3,00 m dans le cas contraire.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

II - Règles particulières

- 1) Les bâtiments annexes pourront être construits en limite séparative dans la mesure où ils s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



- 2) Les abris de jardin en bois, d'une surface inférieure ou égale à 8 m² et d'une hauteur maximale de 2,60 m, pourront être implantés à 0,50 m des limites séparatives.
- 3) Les règles générales pourront être modifiées :
- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
 - pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
 - pour les équipements publics.

Article UH 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00 m. si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3,00 m. dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UH 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol (annexes comprises) des constructions en superstructures ne pourra excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Article UH 10 Hauteur maximum des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement :

7 m. et 10 m.

Des exceptions seront faites à la règle de hauteur pour les ouvrages et constructions publics et d'intérêt collectif (châteaux d'eau, relais de télécommunication, écoles ...)

Article UH 11 Aspect extérieur et clôtures :**11-1 - Dispositions générales**

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

11-2 - Les constructions**• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de fibrociment brut ou de papier goudronné brut sont interdites.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasse ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

- **Les éléments techniques**

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissures des façades.

Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture.

11-3 - Les clôtures sur rue

- **Composition**

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 0,40 m de hauteur. Les clôtures bordant l'avenue Georges Brassens pourront comporter des parties pleines d'une hauteur de 0,60 m.

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'éléments ajourés en bois teinté de préférence devront s'inscrire dans le gabarit des clôtures existantes.

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,20 m pour les clôtures situées en bordures des voies internes à la zone et à 1,50 m pour les clôtures situées en bordure de l'avenue Georges Brassens.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

- **Matériaux / enduits / finitions**

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

11-4 – Les clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc...)

Article UH 12 Stationnement :

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement :

- Deux véhicules par logement minimum (1 véhicule par logement social) ;
- Trois véhicules pour 100 m² de surface de plancher minimum pour les locaux réservés à des activités tertiaires, artisanales...

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UH 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface du terrain.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traités en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.
- Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UH 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Aucun C.O.S. maximal n'est fixé pour la zone UH. Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

Sur le territoire de la commune de BOISSY-SAINT-LEGER,
la zone UI est située dans le quartier de la Haie-Griselle
proche de la gare du R.E.R.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (à l'exception de celles liées à des commerces de détail ou de distribution ou à des activités artisanales).
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

Article UI 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, etc... à condition qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m. mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue.
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UI 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Collecte des déchets : Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départemental et communautaire. Les immeubles d'habitation devront prévoir des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Article UI 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de règles particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains.

Article UI 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait pour toutes les voies. En cas de retrait, celui-ci sera de 5m minimum.

Les accès aux parkings, et si possible leurs rampes d'accès, devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie publique.

Les nouvelles constructions devront, par leur implantation, contribuer à maintenir l'ordonnancement architectural déjà constitué et l'aspect général du quartier.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie et à la collecte de déchets.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UI 7 Implantation des constructions en superstructure par rapport aux limites séparatives :

Les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif devront quant à eux respecter les prescriptions suivantes :

- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.
- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait
- dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative seront, si possible, accolées aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.
- les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 m ne pourront excéder un linéaire total de 15 mètres.
- dans le cas de construction en retrait de la limite séparative, ce retrait devra être au moins égal :
 - à la hauteur de la façade du bâtiment si la façade comporte des vues directes.
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m dans le cas contraire.
- la largeur des vues directes à réserver par rapport aux limites séparatives est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture, situés à moins de 2,50 m de la limite séparative ou sur des espaces publics.

Article UI 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf annexe.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons, des toitures dépourvus d'ouverture.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions en superstructure (annexes comprises) ne pourra excéder 40 %. Cependant, le coefficient pourra être porté à 60 % si au moins 50 % des toitures sont végétalisées.

Article UI 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale autorisée pour une nouvelle construction ne devra pas dépasser : 25 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...)

Une hauteur supplémentaire de 1 m. peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Article UI 11 Aspect extérieur et clôtures :**11-1 - Dispositions générales**

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

11-2 - Les constructions**• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement doit respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de fibrociment brut ou de papier goudronné brut sont interdites.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasse ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

• Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture.

11-3 - Les clôtures

Les clôtures sont interdites à l'exception de celles nécessaires aux équipements publics.

Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à maille rigide, et monté sur des poteaux métalliques.

La hauteur maximum est limitée à 2,20 m.

Ce type de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.

11-4 - Les devantures commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales).
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc...), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur.
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Article UI 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être

assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol..

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

Habitat	
Hors logement social	1,5 places pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Bureaux et professions libérales	
	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
surface de plancher < 200 m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place pour 80 m ² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).
Hôtels	
	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher créée ou réaménagée
Résidences pour étudiants, travailleurs	1 place pour 10 chambres
Autres équipements publics et d'intérêt collectif et équipements culturels et de loisirs	
	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires.....).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

Stationnement des deux roues :

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement
- Bureaux : 1 m² pour 80 m² surface de plancher
- Enseignement (secondaire, professionnel ou universitaire) : 20 m² pour 100 élèves
- Commerces (de plus de 200 m² de surface de plancher) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- Autres établissements recevant du public : Le nombre d'emplacements sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Article UI 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être diminué sans pouvoir être inférieur à 20 % en cas d'augmentation de coefficient d'emprise au sol prévue à l'article UI 9.
- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.
- Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espace vert.
- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.
- Les voies nouvelles seront obligatoirement plantées d'arbres d'alignement.
- Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.
- Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UI 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Aucun C.O.S. maximal n'est fixé dans la zone UI. Les possibilités maximales d'occupation du sol résulteront de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

- TITRE II -

CHAPITRE X

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les installations classées à l'exception de celles nécessaires aux équipements publics.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et mobil-home constituant un habitat permanent.
- Les dépôts et décharges de toute nature.

Article UN 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, etc...).
- Les logements directement liés au fonctionnement, à la vocation ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UN 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 3,00 m.

Article UN 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Article UN 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de caractéristique minimale pour la constructibilité des terrains.

Article UN 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction peut être édifiée à l'alignement, (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait d'au moins 5m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie et à la collecte de déchets.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UN 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

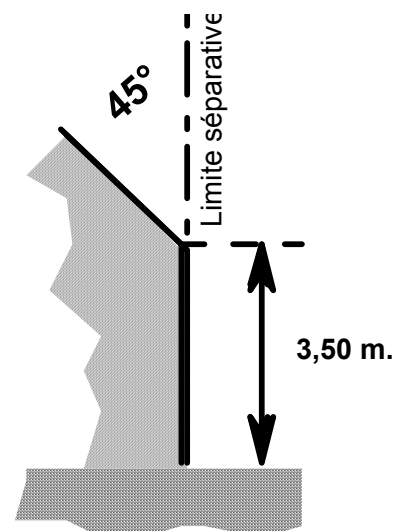
L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

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

La longueur de chaque pignon ou façade des constructions implantées en limite séparative sauf cas particuliers visés ci-après ne peut excéder 15 mètres.

Cas particuliers :

Sous réserve de ne pas excéder le gabarit défini par le croquis ci-contre ; ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur de 15 m. les murs des bâtiments et constructions d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale à 3,50 m.



En cas de retrait, celui-ci sera calculé selon les cas de la façon suivante :

- Si la façade comporte des vues directes :
Les constructions doivent être implantées à 8 m. au moins des limites séparatives concernées.
- Si la façade ne comporte pas des vues directes :
Les constructions doivent être implantées à 3 m. au moins des limites séparatives concernées.

Dans tous les cas, les retraits ne peuvent être inférieurs à 3 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas, après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

Les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 4 m. de ces limites et dont le sol se situe à plus de 1,00 m. par rapport au terrain naturel, doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

Article UN 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les unes par rapport aux autres les constructions pourront être accolées ou implantées en retrait.

Article UN 9 Emprise au sol :

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

Article UN 10 Hauteur des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder **15 m**. Cette hauteur n'est pas applicable aux ouvrages techniques ou spécifiques (mats d'éclairage et mur d'escalade etc).

Article UN 11 Aspect extérieur et clôtures :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les couvertures apparentes présentant un aspect de métal galvanisé ou de papier goudronné sont interdites.
- L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, les pignons, les fenêtres et les balcons.

Clôtures :

- Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du quartier et des voies avoisinantes.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (*par rapport au niveau de la voie ou du trottoir*) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m. X 0,40 m. (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,40 m. (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type. Cette hauteur est portée à 2,40 pour les clôtures bordant les emprises ferroviaires.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m. pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

En outre :

les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,

pour la partie maçonnée les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits; les enduits lisses étant interdits,

les plaques Fibrociment, plastiques, tôles, etc ... doublant la clôture sont interdites,

les parties ajourées seront constituées de bois de PVC ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,

le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics)

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Article UN 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et devra être assuré et organisé de manière à ne pas entraver la circulation dans les quartiers avoisinants.

Article UN 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives ou de jeux et les aires de stationnement ou de desserte doivent obligatoirement être traitées en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UN 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :**

Aucun C.O.S. maximal n'est fixé pour la zone UN. Sous réserve des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des règles définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

- TITRE III – ZONES NATURELLES

- TITRE III -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone d'espaces verts ou de loisirs
à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage.

Sur le territoire de la Commune de Boissy-Saint-Léger
la Zone N comprend 3 secteurs N b, N c, et N d

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des équipements publics existants,
- Pour l'ensemble des secteurs de la zone N, les clairières mentionnées au document graphique n'ont pas vocation à être reboisées.
- Pour le secteur N b : L'extension mesurée (dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante) des bâtiments liées directement aux activités spécifiques du domaine de Grosbois (exploitation du Château et du centre hippique).
- Pour le secteur N d : Les installations légères de loisir nécessaires pour l'ouverture du domaine au public (sous réserve de ne pas porter atteinte au maintien des continuités écologiques.).

Dans les secteurs repérés sur le document graphique :

- Dans le secteur N c : L'aménagement d'équipements de détente ou de loisirs et leurs annexes (Maison de la nature...), de jardins familiaux et leurs annexes et de pièces d'eaux sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voiries :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier..

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée .

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

Un dispositif d'assainissement individuel peut être admis et ce en conformité avec les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. Dans tous les cas ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour que la construction puisse être raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur.
- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en

général, une fosse septique « toutes eaux ») suivie d'un élément épurateur; en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol.

- des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues, fossés ...) est autorisé dans certaines circonstances.

Article N 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait minimum de 3 mètres.

Article N 7 Implantation des constructions en superstructure par rapport limites aux séparatives :

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal:

- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 3,00 m. dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00 m. si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3,00 m. dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article N 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.

Article N 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **7 m.**

Pour les constructions liées à l'exploitation des ouvrages d'intérêt publics (relais hertziens, lignes Haute Tension,), la hauteur devra être étudiée à l'aide de perspectives, points de vue, etc..., afin de vérifier que ces ouvrages s'inscrivent bien dans le site et le paysage.

Article N 11 Aspect extérieur :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les extensions mesurées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone. Cependant pour les domaines du Piple et de Grosbois la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé

Article N 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors de la voie publique. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manoeuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

Les espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- habitat : 2 places par logement
- bureaux : 2 places pour 100m² de surface de plancher

Article N 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés

Les espaces libres seront traités en harmonie avec le secteur situé à proximité ou avec les constructions avoisinantes

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies en annexe III du présent règlement.

De plus sont également protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les alignements d'arbres de l'allée du Piple et de l'allée de la Pompadour et ce dans les limites figurées sur le plan de zonage.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage au moyen d'une mention « L.123-1-5 7° ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 **Coefficient d'occupation du sol :**

Pour les constructions autorisées au terme de l'article N 1, les possibilités de construction résulteront des règles fixées aux articles 3 à 13.

- TITRE IV – ZONES AGRICOLES

- TITRE IV -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des serres horticoles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que les installations liées aux activités horticoles.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations liées aux activités horticoles.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voiries :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de l'assainissement départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux,
- du règlement de l'assainissement communautaire en ce qui concerne les réseaux communautaires.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières....).

Les eaux de ruissellement des voies et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité, d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier..

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée .

Article A 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait minimum de 3 mètres.

Article A 7 Implantation des constructions en superstructure par rapport limites aux séparatives :

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal:

- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 3,00 m. dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00 m. si la façade comporte des vues directes,
- à au moins 3,00 m. dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article A 9 Emprise au sol :

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **7 m**.

Article A 11 Aspect extérieur et clôtures :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les extensions mesurées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone.

Article A12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors de la voie publique. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manoeuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

Article A13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (E.B.C.) - Espaces paysagers protégés

Les espaces libres seront traités en harmonie avec le secteur situé à proximité ou avec les constructions avoisinantes.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article A14 Coefficient d'occupation du sol :**

Pour les constructions autorisées au terme de l'article N 1, les possibilités de construction résulteront des règles fixées aux articles 3 à 13.

ANNEXES AU REGLEMENT

- ANNEXE I -

DÉFINITIONS

ACTIVITÉS

On entend par activités toute construction ou partie de construction n'étant pas affectée à de l'habitation, telle que: bureaux, industries, entrepôts, artisanat, commerces, hôtels, équipements d'intérêt collectif etc...

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public ; lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur » dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et, il est repris dans le tableau des emplacements réservés annexe II du présent règlement).

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

NOTA: La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

ANNEXES ou BÂTIMENTS ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

ATTIQUE

Etage supérieur en retrait (cf. définition « Hauteurs - Conditions de mesure »).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus (Code de l'Urbanisme, R. 420-1.)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La densité de la construction (coefficient d'occupation du sol) est définie comme le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée, sans déduction des superficies cédées gratuitement en vue de l'installation de postes d'électricité ou de gaz (Code de l'Urbanisme, art. R. 112-1).

La surface de plancher est définie à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.)

DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

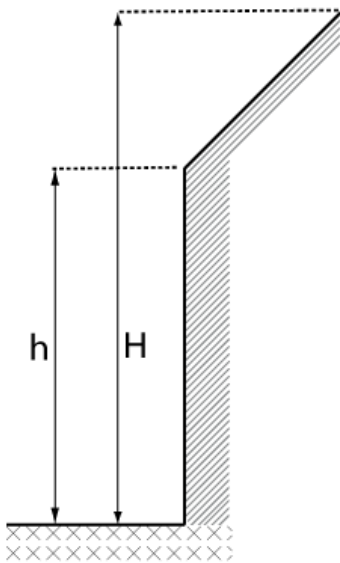
a - Hauteur « plafond »

La hauteur plafond (« H ») sur les croquis suivants figurant dans le §. b ci-après) se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction.

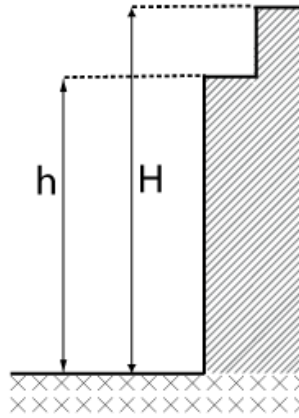
Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur plafond de la construction à édifier entre les 2 voies est régie par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé.

b - Hauteur de « façade »

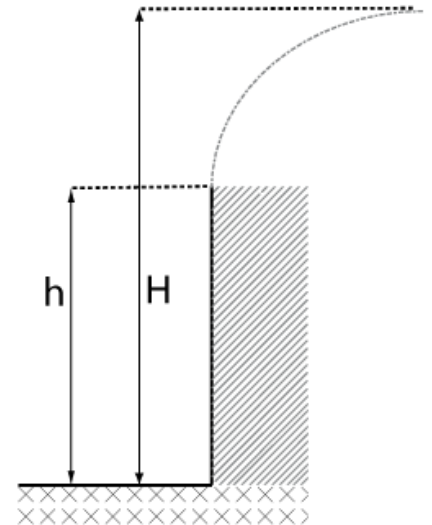
La hauteur de façade (« h ») sur les croquis ci-après) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Toitures en pente



Attique en retrait



Toitures à la Mansart
ou à la parisienne

(cf. définitions ci-après)

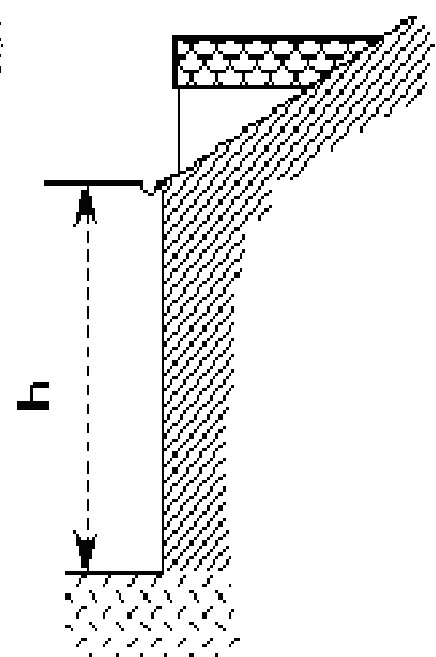
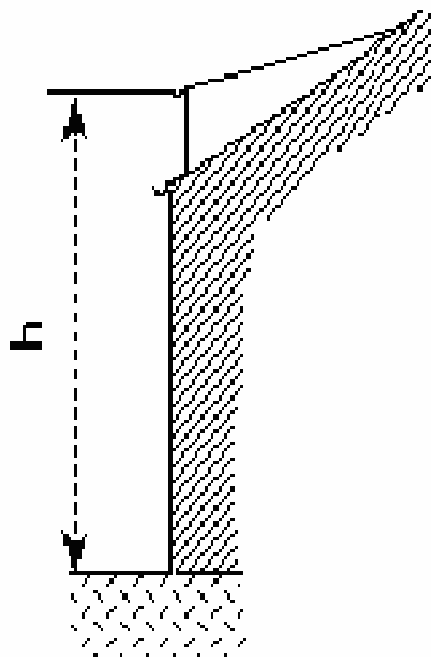
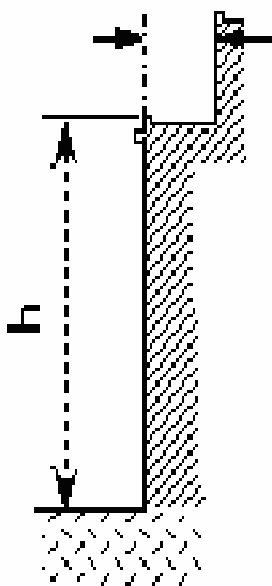
h : hauteur de façade

H : Hauteur plafond

Lucarne rampante ou dite à la hollandaise de plus de $\frac{1}{4}$ de la largeur de la façade

Lucarne

Retrait + de 2,00m



c - Pour l'ensemble des hauteurs

Dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 25 m. le point de référence sera pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

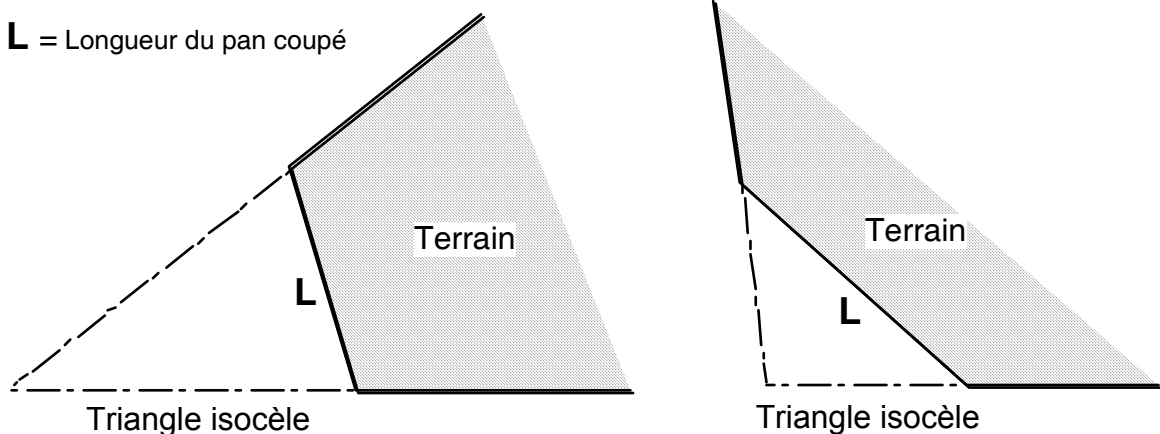
Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments seront divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m. de longueur ; la hauteur se mesurera alors au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m. la hauteur se mesurera au milieu de la façade concernée.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

PANS COUPÉS RÉGULIERS

L = Longueur du pan coupé



PLEINE TERRE

Espace vert ne comportant aucune dalle ou niveau d'infrastructure d'une construction.

PROPRIÉTÉ ou UNITE FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative.

TOITURE A LA MANSART

La toiture « à la Mansart » s'inscrit dans un demi-cercle et comporte un brisis ayant une pente d'environ 60 ° et un terrasson (couvert de tuiles ou d'ardoises) d'une pente d'environ 30 °.

TOITURE A LA PARISIENNE

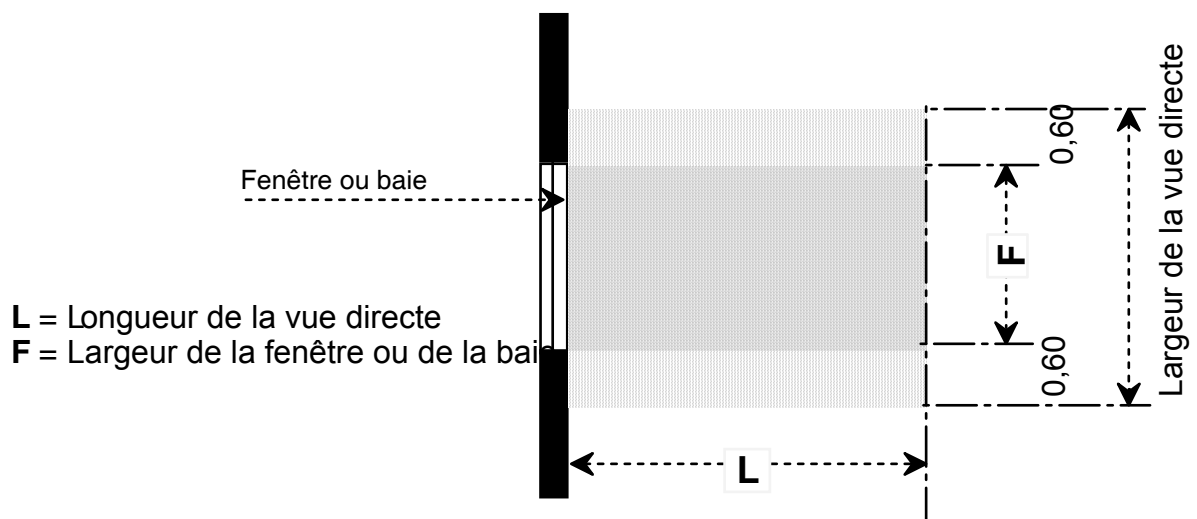
La toiture « à la parisienne » s'inscrit dans un demi-cercle et comporte un brisis ayant une pente d'environ 75 ° et un terrasson (nécessairement couvert de pans de zinc) d'une pente d'environ 15 °.

TOITURES VEGETALISEES INTENSIVES

Les toitures végétalisées intensives seront constituées d'un substrat d'au moins 50 cm de terre.

VUES DIRECTES

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



Seront considérées comme générant des vues directes aux sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades ou pignon des constructions.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures des pièces telles que WC, Salle de bains, cage d'escalier.
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m. du plancher au dessus duquel elles sont situées, pour les châssis de toit situés sur des toitures ayant une pente inférieure à 45°, cette hauteur est ramenée à 1,60 m.
- les ouvertures situées à rez de chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mûr, pignon, etc) implanté en limite séparative.
- Les portes pleines, les portes ou châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.

- ANNEXE II -

LISTES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

AU P.L.U. DE BOISSY-SAINT-LEGER

LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoient les articles L.123-1-5-8^e et R.123-11-d, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains, des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée anthracite.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des droits à construire. Toutefois, le terrain, dont une partie seulement est comprise dans un emplacement réservé et que son propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité ou au bénéficiaire, peut voir reporter sur la partie restante un droit à construire correspondant au tout ou à la partie du coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) affectant la partie cédée gratuitement.

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR DES OUVRAGES PUBLICS, DES INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, OU DES ESPACES VERTS

N°	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Équipement scolaire	Commune	0,47 ha.
2	Extension du parking du gymnase Amédée-Dunois	Commune	0,05 ha.
3	Gare routière	C.A.H.V.M.	0,64 ha.
4	Espace libre et stationnement	Commune	0,04 ha.
5	Allée piétonne (allée du Piple)	Commune	1,07 ha.
6	Corridor écologique entre le domaine de Grosbois et la forêt de Notre-Dame	Région	0,35 ha.
7	Espace paysagé et stationnement	Commune	1,63 ha.
8	Extension de l'école Vallou-de-Villeneuve	Commune	0,05 ha.
9	Centre horticole municipal	Commune	0,88 ha.
Σ			5,18 ha.

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR DES VOIES PUBLIQUES

N°	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
20	Déviation de la R.N. 19	Etat	Environ 15,87 ha.
21	R.D. 33 (route de Sucy)	Département	Environ 0,54 ha. Place du Marché du Bois-Clary + emprise de 20 m. du côté Ouest de la R.D. + pans coupés du côté Est de la R.D. (angles entre la rue de Sucy et l'avenue du Closeau et entre la rue de Sucy et l'avenue du Parc)
22	Rue de Valenton (en partie)	Commune	Surlargeur de 2,00 m.
23	Rue Louise-Chenu (en partie)	Commune	Surlargeur de 1,00 m. du côté Nord + pan coupé de 7,00 m. à l'angle des rues de Brévannes et Louise-Chenu
24	Rue de Brévannes (en partie)	Commune	Surlargeur de 1,50 m. du côté Nord
25	R.N. 19 (dans les parties délimitées au plan)	Commune	Surlargeur variable jusqu'à 4,50 m.
26	Rue de Paris (dans les parties délimitées au plan)	Commune	Redressement d'alignement du côté Sud-Ouest
27	Rue de l'Église / Rue de Paris (dans les parties délimitées au plan)	Commune	Surlargeur de 4,00 m. sur le rue de l'Eglise du côté Nord-Ouest + Surlargeur variable sur la rue de Paris du côté Nord
28	Rue Mercière (dans la partie délimitée au plan)	Commune	Surlargeur de 5,00 m. du côté Nord-Est
29	Rue de Valenton (dans la partie délimitée au plan)	Commune	Surlargeur de 2,00 m.
30	Rue Lacarrière	Commune	Largeur de 3,00 m. en bordure de la rue Lacarrière
Servitude édictée en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme			
S		Commune	3 m. pour le passage piétonnier (voir plan de zonage).

- ANNEXE III -

Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains étant classés, l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier,*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code,*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.*

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. »

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du P.L.U. par la mention « L.130-1 » et sont figurés au document graphique par une trame carrée verte.

Les espaces boisés classés (E.B.C.) représentent une superficie de 453,44 hectares.

LA LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	NATURE	SURFACE
Nd	Domaine du Piple	E.b.c.	47,2 hectares
Nc	Bois de l'Eglise	E.b.c.	6,1 hectares
Nb	Forêt de Notre-Dame	E.b.c.	44,7 hectares
Nb	Domaine de Grosbois	E.b.c.	355,44 hectares

- ANNEXE IV -

Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

[...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Les terrains classés par le plan comme « éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » sont désignés au plan de zonage du P.L.U. par la mention « L.123-1-5-7° » et figurés par une trame losangée verte

Ces terrains représentent une superficie de 57,26 hectares.

Ne sont pas pris en compte dans cette superficie les éléments de paysage correspondant aux arbres isolés.

Les arbres isolés ou alignés remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par un cercle vert foncé, et désignés par la mention « L.123-1-5-7° ».

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	NATURE	SURFACE
Nd	Enclos du verger du Piple	Mur en meulière de l'ancien verger	1,39 hectare
Nc+Nd	Allée de la Pompadour	Arbres alignés	
Nc	Allée du Piple	Arbres alignés	
UE	Parc du Temple	Parc	1,41 hectare
UE	Parc du Sacré-Cœur	Parc	1,39 hectare
UD+UE	Allée de la Princesse	Arbres alignés	0,72 hectare
UD	Ecole des Sœurs, 2 rue de l'Eglise	Arbre isolé	
UE	Square du Progrès (square Fourcade)	6 Séquoias groupés	
UE	Parc de l'Hôtel Révillon, actuel hôtel des Douanes	Parc	0,55 hectare
UB+UD	Parc de la Maison Lecoufle	Jardin	0,32 hectare
UH	Square des Glaisières	Square	0,32 hectare
UD	28 Rue de Paris	Arbre isolé	
Nb	Abords du château de Grosbois (prairies, étangs, bosquets,...)	Parc	51,16 hectares

- ANNEXE V -

Liste des éléments remarquables du patrimoine bâti

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

Comme le prévoit l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « [...] *déterminer les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs, à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historiques, ou écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une teinte pleine violette.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies à l'article 7 des dispositions générales du règlement du P.L.U. :

- « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; 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* ».

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

ZONE	DÉSIGNATION DU BÂTIMENT	ADRESSE	PARCELLE
Nb	Château et pavillons de Grosbois	Domaine de Grosbois	AT 1
Nb	Maison forestière de Grosbois	Domaine de Grosbois	AO 6
Nd	Château, orangerie, et pavillons du Piple	Allée de la Pompadour	AC 22 – AC 76
Nd	Ferme du Piple	Allée de la Pompadour	AC 24
Nd	Pavillon, dit la Maison Rouge	Allée de la Pompadour (Allée des F.F.I.)	AC 45
UN	Marché de la Ferme	Rue de Sucy	AH 595
UD	Mairie	7 Boulevard Léon-Révillon	AH 540
UD	Maison bourgeoise	4 Boulevard Léon-Révillon	AH 126
UD	Maison bourgeoise	9 Boulevard Léon-Révillon	AH 73
UD	Maison bourgeoise	12 Boulevard Léon-Révillon	AH 122
UD	Ancien lavoir	Boulevard Léon-Révillon	AH 99
UD	Maison bourgeoise	17 Rue de Paris	AH 18
UD	Maison bourgeoise	25 Rue de Paris	AH 23
UD	Ancienne maison de notable	38 et 38 <i>ter</i> Rue de Paris	AH 160
UD	Hôtel Böhmer	39 Rue de Paris	AH 42
UD	Ancienne maison de notable	40 Rue de Paris	AH 158
UD	Ecole religieuse (sauf la surélévation)	2 Rue de l'Eglise	AH 10

UD	Maison Lecoufle et grille	1 Rue de l'Eglise	AD 275
UD	Maison	7, 9 Rue de Sucy	AH 51-AH 50
UD	Ancienne maison bourgeoise	Allée de la Princesse (49 bis Rue de Paris)	AH 610
UD	Ecole Vallou-de-Villeneuve	9 rue Vallou-de-Villeneuve	AH 217
UB	Maison bourgeoise	6 Rue de Paris	AD 151
UB	Maison, dite de la Marjolaine	22 avenue du Général-Leclerc	AD 262
UC	Maison bourgeoise	8 Rue de Brévannes	AE 202
UE	Eglise Saint-Léger et chapelle de Wagram	Place de l'Eglise	AH 2
UE	Temple et grille d'entrée	4 rue Mercière	AI 8
UE	Maison bourgeoise et grille	9 Rue du Temple	AH 27
UE	Maison bourgeoise et grille	3 Rue Mercière	AH 555
UE	Maison bourgeoise et grille, et dépendances, actuel hôtel des Douanes	Place de l'Eglise	AD 259
UE	Maison bourgeoise, maison « verte »	1 Rue Lacarrière	AI 288
UE	Congrégation religieuse	6 Rue de l'Eglise	AH 548
UE	Maison « Art-Nouveau »	3 Rue Louise-Chenu	AE 542
UE	Ancien poste de bains-douches	Rue de la Fontaine	AH 219
UE	Maison « Art-Déco »	15 Allée des Vignes	AE 485
UE	Maison bourgeoise	8 Rue de Valenton	AH 556
UE	Maison bourgeoise, dite du Cèdre-Bleu	28 Rue de Valenton	AE 295
UEa	Ecole du Bois-Clary	25 Rue de Maison-Blanche	AK 626
UG	Maison, dite Battut	27 Rue de Wagram	AH 570
UG	Maison à tourelles	4 Rue Stanislas-Révillon	AE 583