

# ***Plan Local d'Urbanisme***

## ***Ville de Choisy-le-Roi***

**Règlement**

**Zone UA**



P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012

**P.L.U. APPROUVÉ LE 10 OCTOBRE 2012**

# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UAa
- Le secteur UAb, et son sous-secteur UAb1
- Le secteur UAc (centre-ville en renouvellement urbain)
- Le secteur UAs (Quartiers sud) et son sous-secteur UAs1 (Quartier Briand Pelloutier)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole ou forestière ;
- 1.2. Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- 1.3. Les installations à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de plancher de plus de 5000 m<sup>2</sup> ;
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.5. L'ouverture et l'extension de carrières ;
- 1.6. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.7. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.
- 1.8. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
  - 1.8.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.

1.8.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges

## **ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- 2.2. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.3. Les opérations de plus de 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou de plus de 20 logements, dans la mesure où au moins 66% de la surface de plancher de l'opération globale sont réservés aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup> ;
- 2.4. Les opérations de plus de 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement ou de plus de 45 logements, dans la mesure où au moins 30 % des logements de l'opération globale sont réservés aux logements locatifs sociaux. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs UAc et UAs, ni dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- 2.5. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.6. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif ;
- 2.7. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.8. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

---

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées 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 leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.4. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

### **3.3. Voirie**

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.

3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

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

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

#### **4.2.2. Eaux résiduaires des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public

d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

→ L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3. Eaux pluviales**

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

4.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.5. Les eaux issues des parkings aériens pourront subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets

dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

## **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2. La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points.

6.1.3. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.

6.1.4. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.5. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :

- soit à l'alignement de la rue,
- soit par un alignement sur une construction voisine.

### **6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes**

6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

### **6.3. Dispositions particulières**

6.3.1. Le long de l'avenue Alfortville, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

6.3.2. Dans le secteur UAs, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 2 mètres minimum.

6.3.3. Dans le secteur UAs1, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

6.3.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit selon un recul.

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

---

**7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres** : Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales,

7.1.2. En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées.

**7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres** : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

**7.3. Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement)**

7.3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égoût du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 m minimum.

7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à 2,50 m minimum.

#### **7.4. Dispositions applicables aux immeubles existants**

7.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour des travaux d'extension réalisés dans le prolongement du bâtiment existant.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.

7.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

7.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

#### **7.5. Dispositions particulières**

2.1.1. Dans le secteur UAs, la bande de constructibilité de 20 m des articles 7.1 et 7.2 est portée à 30 m.

2.1.2. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

7.5.1. Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 20 mètres.

7.5.2. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

---

#### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut :  $L=H$

8.1.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à  $L=H/2$  avec un minimum de 2,50 m.

8.1.3. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## **8.2. Dispositions relatives aux bâtiments existants**

8.2.1. La surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article est admise, à condition toutefois que la partie en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

## **8.3. Dispositions particulières**

8.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

# **ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

## **9.1. Dispositions générales**

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

## **9.2. Dispositions relatives aux constructions existantes**

9.2.1. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

## **9.3. Dispositions particulières**

9.3.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

# **ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

## **10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur**

- 10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2. La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.
- 10.1.3. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 10.1.4. La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

## **10.2. Dispositions générales**

### **10.2.1. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres.
- La hauteur façade est fixée à 18 mètres.

### **10.2.2. Dans le cas de deux rues autorisant des hauteurs différentes, la plus importante l'emporte sur les 20 premiers mètres de la profondeur de la rue autorisant la hauteur la plus basse.**

## **10.3. Dispositions particulières**

- 10.3.1. Dispositions relatives au secteur UAb et son sous-secteur UAb1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres et la hauteur façade est fixée à 12 mètres.
- 10.3.2. Dispositions relatives au secteur UAs et son sous-secteur UAs1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres et la hauteur façade est fixée à 21 m.
- 10.3.3. Dispositions relatives aux voies Leclerc, Gambetta, du 8 mai 1945, Lugo, A. France, Picasso, Newburn et République : La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.
- 10.3.4. Dispositions relatives aux voies Stalingrad et Jaurès incluses dans le secteur UAc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres.
- 10.3.5. Dispositions relatives aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : pour les CINASPIC, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

# **ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

## **11.1. Aspect extérieur des constructions**

- 11.1.1. 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.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels destinés à être recouverts est interdit.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.5. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.6. Lorsqu'une nouvelle construction est accolée à un bâtiment comportant une toiture, la réalisation d'une toiture est obligatoire, cette toiture devant être en harmonie avec celle de la construction voisine.

## **11.2. Clôtures**

- 11.2.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
- 11.2.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture
- 11.2.3. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit dispositif à claire-voie.
- 11.2.4. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :
  - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
  - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
  - Ne pas présenter, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

## **11.3. Dispositions particulières**

- 11.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

# **ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT**

---

## **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3. En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement
- 12.1.4. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).
- 12.1.5. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres.
- 12.1.6. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

## **12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus**

### **12.2.1. Nombre de places à réaliser**

- **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

### **→ Constructions neuves et Surfaces de plancher créés**

<b>Destination et nature de la construction</b>	<b>Nombre de places imposées</b>
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 50 chambres.
Bureaux	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.
- **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**
- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
  - Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
- **Dispositions particulières pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat situées dans le périmètre de réduction des obligations de places de stationnement figurant au plan de zonage :** le nombre de places de stationnement imposé pourra être réduit de 50%.
- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;

- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
  - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
  - Soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, prévue aux articles et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

#### 12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 m <sup>2</sup> de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	0,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves

#### 12.3.2. Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

#### 12.3.3. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

## **ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER.**

---

### 13.1. Dispositions générales

### 13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

### 13.1.2. Les espaces verts protégés.

→ Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° tels que figurés au plan de zonage :

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

### 13.1.3. Les alignements d'arbres

→ Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

→ L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

→ L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

## 13.2. Obligation de planter

### 13.2.1. Principes généraux.

→ On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

→ Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.

→ Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

### 13.2.2. Surface totale plantée

→ Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondant :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5

- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{vi} \times 0,5) + (S_{mv} \times 0,2)$$

→ Surfaces plantées minimum

- **Dispositions générales** : la surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Dispositions particulières** :
  - Dans le secteur UAs, à l'exception du sous-secteur UAs1 pour lequel la règle générale s'applique, la surface totale plantée doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - Dans le secteur UAc, la surface totale plantée doit être au minimum de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 1,50.

### **14.2. Dispositions relatives aux secteurs UAa et UAb1**

14.2.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 1,20.

### **14.3. Dispositions relatives au secteur UAs**

14.3.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 1,10 sur l'ensemble de l'unité foncière de la ZAC des Hautes Bornes.

### **14.4. Dispositions relatives au secteur UAc et au sous-secteur UAs1**

14.4.1. Aucun Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'est fixé. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

### **14.5. Dispositions particulières relatives aux CINASPIC**

14.5.1. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

