DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

Fresnes

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1

2 **Règlement écrit**

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 10 Février 2011

Ville de Fresnes
Hôtel de ville
1 place Pierre et Marie Curie
94260 FRESNES

Février 2011

SIAM
1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél : 01 60 12 69 00
Fax : 01 60 12 67 00

SOMMAIRE

TITRE DISPOSITIONS GENERALES 2
TITRE II 8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIFIQUES 8
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 9
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 20
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 31
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 41
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 52
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 63
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG 73
Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 82
Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN 91
Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 98
Chapitre 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 103
TITRE III 111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 112
TITRE IV 116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 117
ANNEXE I 122
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES 123
ANNEXE II 133
DÉFINITIONS 134

TITRE DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1 et R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Fresnes.**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme ou SCOT, du schéma de secteur, ainsi qu'avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

II – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental...

III - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

IV- S'ajoutent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

1°) Le SDRIF
2°) Le Programme Local de l'Habitat
3°) La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)

4°) La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
5°) Le traitement de l'urbanisation le long des voies principales (loi Barnier du 95-101 du 02/02/95)
6°) La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
7°) Les sites archéologiques
8°) La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)
9°) La Loi sur les déchets (13/07/92)
10°) La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
11°) La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les **zones urbaines « U »,** correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La zone UA :
La zone UA se caractérise par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, et quelques activités à préserver. Le tissu est dense, constitué de bâtiments implantés de préférence en ordre continu, à l'alignement.
Des secteurs UAa se distinguent par des règles d'implantation différentes destinées à préserver des cœurs d'îlots moins denses.

La zone UB :
Il s'agit d'une zone où sont implantés en grande majorité des immeubles d'habitation collective, y sont également admises les activités compatibles avec la destination dominante d'habitation. Cette zone semi dense est constituée de bâtiments relativement hauts construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.

La zone UC :
La zone UC se caractérise essentiellement par son tissu pavillonnaire, mais à la différence de la zone UE, l'implantation de petits collectifs est envisageable.

La zone UD :
Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie.
Elle est destinée à accueillir de l'habitat, de l'hébergement, des commerces et activités et des équipements publics dans le cadre du renouvellement urbain. Deux secteurs sont créés : UDa et UDb. Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospects ou de hauteurs.

La zone UE :
Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire, y sont admis les équipements publics, et sous certaines conditions les petites activités y sont tolérées.
Sur le territoire de la Commune de FRESNES la Zone UE est constituée de 2 secteurs UEa, UE b. Ils se distinguent par les règles d'implantation et de densités.

La zone UF :
Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales, etc.
Sur le territoire de la commune de FRESNES, la zone UF est constituée de 3 secteurs: UF a, UF b et UF c.

La zone UG :
Il s'agit d'une zone mixte destinée principalement aux activités économiques, cependant peuvent y être autorisées les habitations dans la mesure où elles sont intégrées dans des opérations d'activités.

La zone UH :
Il s'agit d'une zone d'habitation constituant un ensemble homogène bâti sous la forme dominante d'immeubles d'habitations collectives elle comprend également des maisons individuelles en bande et un centre commercial faisant l'objet du secteur UH b.
Sur le territoire de la Commune de FRESNES, la Zone UH est constituée de 2 secteurs UH a et UH b.

La zone UN :
Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.
Ces équipements étant plus particulièrement destinés :
-à l'enseignement, aux sports, aux infrastructures, à la distribution d'énergie,
-aux activités de détente, de plein air ou de loisirs, etc....
Sur le territoire de la Commune de FRESNES, la Zone UN est constituée de 2 secteurs UN a et UN b.

La zone UX :
Il s'agit d'une zone spécifique à vocation principale d'activités correspondant à la zone du Delta.

La zone UZ :
Il s'agit d'une zone mixte correspondant à la ZAC Charcot-Zola.

Les **zones à urbaniser « AU »,** correspondent aux espaces naturels réservés pour les extensions futures de l'urbanisation :
Il n'existe aucune zone AU sur la commune de Fresnes.

Les **zones agricoles « A »**, correspondent aux espaces naturels réservés pour l'activité agricole :

La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les **zones naturelles « N »**, correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver :

La zone N : référencée au plan par l'indice N, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels.
Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage.
Sur le territoire de la commune de FRESNES, la zone N est constituée de 2 secteurs Na et Nb

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.(art. L123-1-8 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme),
- Les cheminements piétonniers (art. L123-1-6 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains cultivés (art. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme),
- Le droit de préemption urbain.
- Les emprises réservées.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, IV et V du présent règlement.
Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 – Emprise au sol des constructions
Article 10 – Hauteur maximale des constructions
Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - Clauses communes à toutes les zones

1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation. (article R 421-12 du code de l'urbanisme ; déclaration préalable).

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442.2 et R 442.3 du code de l'urbanisme.

3 - Les dispositions des articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme instituant un permis de démolir

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6 – La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise nonobstant les règles applicables à la zone jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite.

7 – Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

8 – Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

9 – Concernant les vestiges archéologiques :

- Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.
Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

10 - Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

11 – Les PLU peuvent à ce titre : « 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 » (L123-1-7 du code de l'urbanisme).

12 – Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieur à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. » (L123-2 du code de l'urbanisme).

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIFIQUES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA correspond en grande partie au centre ville. En outre, elle comprend des sous-secteurs UAa situés hors du centre ville.
Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'habitation, cependant peuvent y être autorisées les activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
Les sous-secteurs UAa se distinguent par des règles d'implantation différentes visant à préserver des cœurs d'îlots moins denses.

Dans ces zones, ont été identifiés des bâtiments remarquables au titre de l'article L123.1-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- L'ouverture et l'exploitation de 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 de 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 et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal
- Dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement, les constructions destinées à des commerces ainsi qu'à des activités artisanales, dont l'ensemble occuperait une Surface Hors Oeuvre Nette au plus égale à 1 000 m.^{2} .
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

  . liées directement à des commerces de détail ou de proximité

. liées à l'exercice d'une activité artisanale

. nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.
- L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UA 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement sous réserves de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement compatibles avec le présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

Dispositions complémentaires

Compte tenu des inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote N.G.F. (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Avenue de la Liberté.
49,00 m.	au carrefour du Boulevard Pasteur avec la Rue Yvon

ARTICLE UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

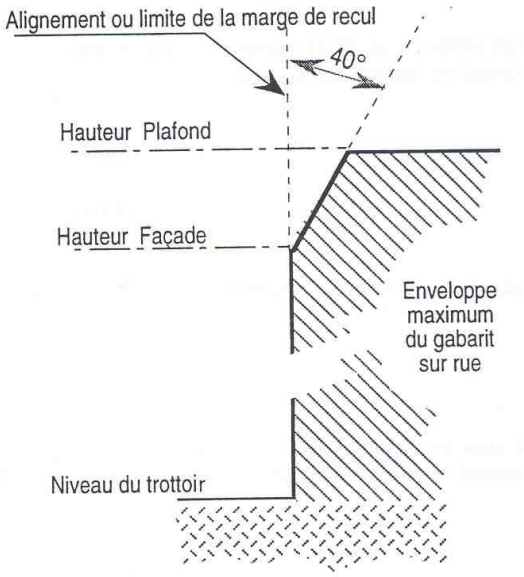
ARTICLE UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – Règles générales

En UA

Dans le cadre de la coupe gabarit définie au croquis ci-après, la façade sur rue des constructions devra, sous réserve de faibles retraits ponctuels limités à 1,00 m être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).

Coupe gabarit de la façade sur rue



Ponctuellement des lucarnes ou des accidents de toiture en saillie pourront être admis au dernier niveau de la coupe gabarit.

Un surplomb de la marge de recul ou du domaine public pourra être autorisé sous réserve :
- de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment,
- que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir.

Le surplomb du domaine public devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

En UAa :

- Toutes constructions nouvelles sur les parcelles bordant **la rue Emile Zola**, situées entre les rues de la Garenne et du Regard, devront être édifiées à au moins 4m de l'alignement.
- **Le long de l'avenue de la Liberté et de la rue du 08 mai 1945**, les constructions devront être implantées dans une bande de 18,50 m par rapport à la voie. Au-delà de cette bande respective, seules sont autorisées les constructions annexes.

II - Dispositions particulières

- Des dispositions différentes à l'ensemble des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées:
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
  - pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus,
  - pour les services publics ou d'intérêt collectif
  - pour les constructions enterrées, les escaliers, les rampes d'accès aux constructions ou souterrains, les auvents, les perrons, marquises qui pourront empiéter sur la marge de recul dans les sous-secteurs UAa.
- 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 est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.
- Toute construction devra respecter un retrait de 3 m par rapport aux limites situées en bordure de sentes.

ARTICLE UA 7 - L'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 d'implantation :

En UA

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives, ou en retrait conformément aux règles de recul mentionnées ci-après.
Toutefois, la longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.

En UAa

1) Dans une bande de 18,50 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
2) Au delà de cette bande sauf cas particuliers visés ci-après, les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.
3) La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 18,50 m. Ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale de 2,60 m.

II - Calcul du retrait ou du recul par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait, celui-ci devra être égal :
- sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à au moins 4 m si la façade ou le pignon comporte des baies principales telles définies en annexe,
- à au moins 1,90 m si la façade ne comporte pas de baie principale.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).
Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par :

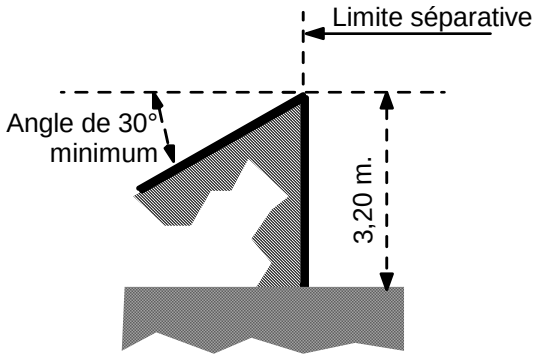
- un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2, 60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel.

III - Règles particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les 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 générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).
- pour permettre l'implantation de bâtiments en limite séparative au-delà de la bande des 18,50 m en UAa sous réserve que leur hauteur en limite séparative n'excède pas :

  - 3,20 m lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle *(voir gabarit ci-contre)*
    Ou
  - 2,60 m dans le cas d'un autre type de toiture



La longueur de chacun des pignons ainsi créés en limite séparative ne pourra excéder 8 mètres.

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Les bâtiments non contigus 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 m si la façade comporte de vues baies principales telles définies en annexe,
- à au moins 4 m dans le cas contraire.

II - Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

I - Règle générale

En UA

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain. Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol, les constructions enterrées ne constituant pas de la SHON.

En UAa :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) pourra atteindre :

- **100%** de la bande de 18,50 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu). Dans ce cas, il n'y a pas lieu de réaliser les espaces verts prévus à l'article 13.
- et **15 %** de la partie du terrain située au delà de la bande de 18,50 m visée précédemment.

II - Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - La hauteur maximale des constructions

I - Règle générale

En UA

Les hauteurs maximales « façades » et « plafonds » des constructions ne pourront excéder respectivement 15 m et 18 m.

En UAa :

Dans la bande de 18,50 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu), les hauteurs maximales « façades » et « plafonds » des constructions ne pourront excéder respectivement :

- 9 m et 12 m sur la rue Emile Zola,
- 15 m et 18 m dans le reste de la zone.

Dans cette bande, les hauteurs ainsi définies seront mesurées par rapport au niveau du trottoir.

Au delà de la bande de 18,50 m visée ci-dessus les hauteurs maximales "façade et plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement 7 m et 10 m.

ARTICLE UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans cette zone, les bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L123.1-7 du code de l'urbanisme (cf annexe du règlement) devront être préservés conformément au cahier de recommandations.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

I. L'aspect extérieur

- Les façades de plus de 20 m de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- 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 ou à l'architecture du secteur.
- Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.
- Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...)

II. Les clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m.

III. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m²

IV. Les antennes

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

ARTICLE UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une note exprimant les besoins en stationnement sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

I - Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Habitation: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà.
Dans le cas de logements financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Hébergement hôtelier:
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON.
Dans le cas de résidences étudiantes et/ou personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau, Commerce, artisanat :
La surface de stationnement doit être égale à 30% de la SHON.

Service public et d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou surfaces d'activités supplémentaires.

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,
- les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,
- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
    - pour les autres destinations, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements, une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts, et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

I - Règle générale

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.
- 30% au moins de la surface du terrain sera traitée en espace vert. Ceux-ci seront constitués d'espaces plantés en pleine terre ou d'espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale de plus de 80 cm.

  Toutefois, les surfaces végétalisées sur dalle avec couverture en terre végétale comprise entre 30 et 80 cm et les surfaces de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces traitées en espaces verts. Elles seront comptabilisées dans le calcul, avec un coefficient de 0,5 de leurs surfaces.
- Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m^2 d'espace vert. En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m^2 de terrain.
- 5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...)

II - Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone ou sont implantés en grande majorité des immeubles d'habitation collective, y sont également admises les activités compatibles avec la destination dominante d'habitation.
Cette zone semi dense est constituée de bâtiments relativement hauts construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.
La zone UB comprend le secteur UBa correspondant au programme dit des Frères Lumières faisant l'objet d'un plan de masse n°2.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- 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 installations agricoles ou forestières
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Dans une bande de terrain de 60 m de largeur axée sur l'aqueduc, les constructions sont par principe interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Le service des dérivations de la Ville de Paris doit être consulté sur toutes constructions ou installation projetées dans cette bande de terrain.

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

Sont admises les constructions non interdites en UB1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées à une activité économique (activité artisanale, commerces, bureau) dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.N. au plus égale à 5 000 m^2 .
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,

- nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

- L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UB1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

Dispositions complémentaires pour les parties délimitées au plan de zonage comme espaces paysagers à protéger.

Dans ces espaces ne seront admis que :

- pour les constructions existantes, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée dans la limite de 20% de la SHON existante et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les constructions de faible importance et d'une hauteur de plafond au plus égale à 3,50 m. ainsi que les travaux dans la mesure où ils sont liés à l'entretien, l'aménagement, la gestion de cet espace paysager ou récréatif et son éventuelle ouverture au public.
- les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de ces espaces.

ARTICLE UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – Règles générales

Sauf indication contraire portée au plan et cas particulier visé ci-après, toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie et pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu).

II - Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- 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 aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Les escaliers, les rampes d'accès aux constructions ou souterrains, les auvents, les perrons, marquises pourront empiéter sur la marge de recul.

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.

Dans le secteur UBa : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

ARTICLE UB 7 - L'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 d'implantation

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

   - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
   - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 m et inférieure à 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.
   - si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, un retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

   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.

   Sur la limite séparative formant le fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, exception faite :
   - des annexes de moins de 2,50 m de hauteur en limite séparative,
   - des travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée sur cette limite séparative,
   - des constructions édifiées sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 m par rapport à l'alignement.

2) Au delà de la bande de 20 m comptée à partir de la marge de recul, sauf pour les travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée en limite séparative, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale de 2,60 m.

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

   - sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à la hauteur de la façade, si la façade comporte des baies principales.
   - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 1,90 m. dans le cas contraire.

   Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

   La longueur face aux baies principales à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

   Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucide).
   Dans le cas où les vues droites engendrées par la terrasse ou le balcon sont masquées par un mur pignon aveugle ou avec des jours de souffrances d'une construction implantée en limite séparative, ou bien que la clôture entre voisins est en maçonnerie pleine et d'une hauteur égale à 2,60 m pour

les terrasses surélevées au plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, la pose de pare-vue ne sera pas exigée.

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m :
2) Les règles générales pourront être modifiées:
   - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
   - 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 générales,
   - pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Dans le secteur UBa : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

ARTICLE UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Les bâtiments non contigus 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 au moins égal:

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies principales
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m dans le cas contraire.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les règles de recul face aux baies principales ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

II - Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

Dans le secteur UBa : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

ARTICLE UB 9 - L'emprise au sol des constructions

I Règle générale

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sans pouvoir excéder 50%.

Dans le secteur UBa : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **18m et 21m.** Cependant dans les parties délimitées au plan de zonage comme espaces paysagers ou récréatifs à préserver, les constructions admises ne pourront excéder une hauteur plafond de 3,50 m.

Des exceptions seront faites aux règles de hauteur pour les ouvrages élevés destinés au service public ou d'intérêt collectif (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

Gabarit d'îlot : La hauteur (H) de la verticale du gabarit d'îlot sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe I du présent règlement. Le plafond d'îlot est défini par la hauteur plafond fixée ci-dessus.

Dans le secteur UBa : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

ARTICLE UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I. L'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 ou à l'architecture du secteur.
- Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.
- Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...)

- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et façades.

II. Les clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m.

III. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m²

ARTICLE UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une note exprimant les besoins en stationnement sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

I - Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules d'au moins :

Habitation: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà.

Dans le cas de logements– financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement,
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Hébergement hôtelier:
La surface de stationnement doit être égale à 30% de la SHON.
Dans le cas de résidences étudiantes et personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau :
La surface de stationnement doit être au moins égale à 30% de la SHON

Commerce, artisanat :
Les besoins en stationnements seront déterminés en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement dans le quartier environnant. Les places créées à l'intérieur de l'opération doivent satisfaire aux règles générales énoncées à cet article.

Service public et d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou surfaces d'activités supplémentaires.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,
- les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,
- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
    - pour les autres destinations, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements, une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts, et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :
  - Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
  - Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

I - Règle générale

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain.
- Dans tous les cas, au moins 30 % de la surface du terrain devra être conservée en pleine terre.
- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 m minimum.
- Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m^2 d'espace vert. En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m^2 de terrain.
- 5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...).

II - Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières,. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

Pour les parties délimitées au plan de zonage comme espaces paysagers à protéger il est rappelé que les travaux et occupations du sol admis ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de ces espaces.

Dans le secteur UBa : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

ARTICLE UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'habitation, cependant peuvent y être autorisées les activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- 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 de voisinage.
- les installations agricoles ou forestières
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites en UC1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

-Les constructions destinées à une activité économique (activité artisanale, commerces, bureaux) dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.N. au plus égale à 1 000 m^2 .

-L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

- liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
- liées à l'exercice d'une activité artisanale,
- nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

- L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UC 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

Dispositions complémentaires
Compte tenu des inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, situées sur les terrains en bordure de l'Avenue de la Liberté, devra être situé au minimum à la cote 47,50 m. N.G.F. (Nivellement IGN 69).

ARTICLE UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – Règles générales

Sauf indication contraire portée au plan et cas particulier visé ci-après, toute construction nouvelle 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 de la limite tenant lieu d'alignement

II - Dispositions particulières

Cependant 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,
-pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain,
-pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes.

Les escaliers, les rampes d'accès aux constructions ou souterrains, les auvents, les perrons, marquises pourront empiéter sur la marge de recul.

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

Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum des berges de la Bièvre canalisée.

ARTICLE UC 7 - L'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 d'implantation

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 m. et inférieure à 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.

- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, un retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

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.

Sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, exception faite :
- des annexes de moins de 2,60 m de hauteur en limite séparative,
- des travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée sur cette limite séparative,
- des constructions édifiées sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 m. par rapport à l'alignement.

2) Au delà de la bande de 20 m comptée à partir de la marge de recul, sauf pour les travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée en limite séparative, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale de 2,60 m.

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

-sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à la hauteur de la façade, si la façade comporte des baies principales
-à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

Les règles de recul face aux baies principales à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).
Dans le cas ou les vues droites engendrées par la terrasse ou le balcon sont masquées par un mur pignon aveugle ou avec des jours de souffrances d'une construction implantée en limite séparative, ou bien que la clôture entre voisins est en maçonnerie pleine et d'une hauteur au moins égale à 2, 60 m (les clôtures entre voisins ne peuvent dépasser 2,60 m - cf art 11) pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 par rapport au terrain naturel, la pose de pare-vue ne sera pas exiger.

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m :

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- 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 générales,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Les bâtiments non contigus 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 8,00 m si la façade comporte des baies principales
- au moins 4,00 m dans le cas contraire.

II - Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions

I - Règle générale

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

II - Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales "façade et plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement 12 m et 15 m.

Des exceptions seront faites aux règles de hauteur pour les ouvrages élevés destinés au service public ou d'intérêt collectif (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I . L'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 ou à l'architecture du secteur.
- Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature, présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.
- Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...)

- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et façades.

II. Les clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m.

III. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m²

ARTICLE UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une note exprimant les besoins en stationnements sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

I - Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules d'au moins :

Habitation: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà.

Dans le cas de logements financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement,
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Hébergement hôtelier:
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON.
Dans le cas de résidences étudiantes et personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau, Commerce, artisanat :
La surface de stationnement doit être égale à 30% de la SHON

Service public et d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou surfaces d'activités supplémentaires.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,
- les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,
- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,

- pour les autres destinations, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,

- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements, une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts, et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :
  - Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
  - Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

I - Règle générale

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40% de la surface du terrain.

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m^2 d'espace vert. En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m^2 de terrain.

5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...).

II –Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisé par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

ARTICLE UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie.
Elle est destinée à accueillir de l'habitat, de l'hébergement, des commerces, des activités et des équipements publics ou services d'intérêt collectif, dans le cadre du renouvellement urbain du site et d'un projet porteur des valeurs de grandes qualités environnementales. Le présent règlement est complété par un plan réglementaire comportant notamment des indications sur les implantations, les hauteurs et les espaces verts.

Deux secteurs sont créés : UDa et UDb. Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospects ou de hauteurs. En raison de la proximité de l'A6, le secteur UDb est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les deux secteurs UDa et UDb:

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- Les activités agricoles ou forestières
- L'ouverture et l'exploitation de 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 de 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 et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UD1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

  . liées directement à des commerces de détail ou de proximité

  . liées à l'exercice d'une activité artisanale ou de services et bureaux

  . nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

  Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

ARTICLE UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Eaux usées

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.
Les effluents des parkings de surface doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux pluviales.
Les effluents de parking couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées, après avoir subi un traitement de débourbage-déshuilage.
Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.
Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales.
Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.
Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Des prescriptions seront imposées afin de limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, avec un maximum de 2 l/s/ha en sortie d'opérations.
Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc…). En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. La rétention s'effectue dans l'emprise de la parcelle concernée.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – Règles générales

En zone UDa

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques respectera les retraits et alignements obligatoires indiqués sur le plan réglementaire annexé. Les niveaux d'infrastructures respecteront les contraintes de retraits et alignements.

Au rez-de-chaussée, le retrait ou l'alignement obligatoire seront respectés sur un minimum de 80 % du linéaire de façade de la construction, sauf indications contraires indiquées sur le plan réglementaire. Par conséquent, des retraits (redents sur hall...) ponctuels sont admis.

En étage, la façade pourra être implantée en retrait afin de pouvoir réaliser des balcons ou des loggias. Les saillies à l'aplomb de la marge de recul minimum de 2.00 m sont autorisés si elles ne dépassent pas 50 cm de débord (nez de dalle, corniches, oriels, bow windows...).

Un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

En zone UDb
L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire.

II - Dispositions particulières
Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait, et devront respecter les alignements indiqués sur le plan réglementaire.

ARTICLE UD 7 - L'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 d'implantation :

En zone UDa
Les implantations en limite de propriété sont interdites. Par conséquent, les pignons aveugles sont interdits.
Les bâtiments sont implantés en retrait des limites séparatives selon les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire, avec un minimum de 6 m.
Les **"limites de constructibilité indicatives"** indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des ilôts". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan règlementaire et devront respecter un minimum de 6 m.

En zone UDb :
Les bâtiments respecteront les alignements et les reculs obligatoires tels qu'exprimés sur le plan réglementaire. Les pignons aveugles sont prohibés.
Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan règlementaire et devront respecter un minimum de 6 m.

III - Règles particulières :

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif seront implantés en limite séparative ou en retrait, et devront respecter les dispositions indiquées sur le plan réglementaire.

ARTICLE UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

En zone UDa :
La distance minimale entre deux bâtiments implantés sur une même propriété est de 14.00 m.
Les **"limites de constructibilité indicatives"**, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des ilots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

En zone UDb :
L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les prescriptions indiquée sur le plan d'aménagement
Les **"limites de constructibilité indicatives"**, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des ilots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

II - Dispositions particulières

- Les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.
- Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.
- Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan règlementaire et devront respecter un minimum de 6 m.

ARTICLE UD 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementée

ARTICLE UD 10 - La hauteur maximale des constructions

I - Règle générale

En zone UDa et UDb

Le nombre de niveaux maximum est défini sur le plan réglementaire.
La hauteur maximale de chaque niveau (hors RDC) ne pourra excéder 3 m, de dalle à dalle.

Sauf dispositions contraires indiquées sur le plan réglementaire, les constructions seront réalisées avec un niveau couronnement en retrait d'au moins 1,50m de tout point des façades.

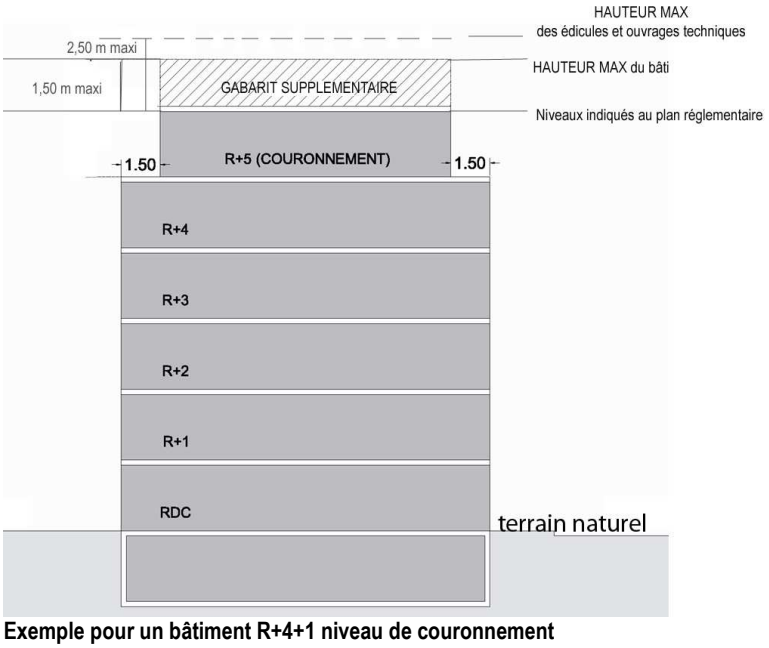
Les rez-de-chaussée des bâtiments comprenant au rez-de-chaussée un programme de commerces ou d'équipements seront de 4.00 m sous dalle minimum. Les façades commerciales devront présenter une hauteur de vitrine de 3.00 m sous linteau minimum.
Les rez-de-chaussée des bâtiments comprenant au rez-de-chaussée un programme d'activités non commerciales pourront avoir une hauteur maximale de 5 m.

Pour des raisons architecturales, un gabarit supplémentaire d'une hauteur maximale d'1m50 calculée à partir du plancher haut du dernier étage, est toléré à condition que sa façade soit alignée et que son traitement soit similaire à celui de l'étage précédent. Ce gabarit peut être couvert.

Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne pourront excéder de plus 2,50 m le plafond du dernier niveau, hors gabarit supplémentaire mentionné ci-avant.(voir croquis suivants).

Les gabarits des bâtiments pourront être réglés selon 2 principes : principe du retrait du niveau de couronnement ou principe de l'enveloppe continue.

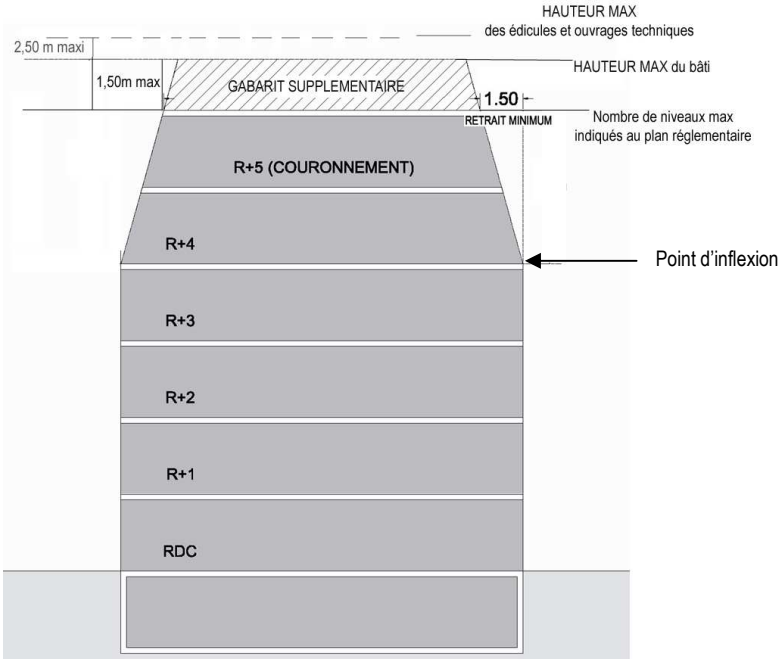
Principe du retrait du niveau de couronnement **:**
Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1.50 m minimum de tout point de toutes les façades.



Exemple pour un bâtiment R+4+1 niveau de couronnement

Principe de l'enveloppe continue

En cas de traitement du volume du bâtiment selon le principe de l'enveloppe continue, le gabarit réglementaire impose un retrait minimum d'1m50 calculé depuis le nu de la façade au droit du Plancher Haut du dernier niveau. Le point d'inflexion de la façade pourra se situer à n'importe quel niveau du bâtiment.



Exemple pour un bâtiment R+4+1 niveau de couronnement

II - Dispositions particulières

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façade.

I. Aspect extérieur

De façon générale, l'architecture des immeubles devra conforter le caractère urbain du nouveau centre de quartier. Elle devra être de facture contemporaine et éviter tout effet de pastiche. Les façades latérales ou postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur le domaine public.

Les matériaux nobles et pérennes seront privilégiés : pierre, brique, bois, verre, métal laqué ; les enduits seront de teintes claires et de finition lissée. Des éléments en béton architectonique pourront être utilisés.

Pour les surfaces enduites, les ravalements seront traités par des enduits fins talochés. Seront proscrits les enduits minces sur isolant.
Les niveaux d'attiques pourront présenter un traitement de façades ou des matériaux (bardages ou panneaux de bois, enduits de finitions lissées, …) différents mais en harmonie avec les façades.
Les édicules en toiture seront dissimulés et devront être invisibles depuis le sol.
L'emploi à usage définitif, sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc… est interdit.
Les antennes paraboliques devront être collectives et être implantées en toiture.
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 menuiseries en aluminium ou bois et les systèmes d'occultation différents des volets roulants seront privilégiés sur toutes les façades.

II - Clôtures

- Les clôtures à l'alignement seront traitées exclusivement en serrurerie sur une hauteur de 1,80 mètres. Un soubassement en maçonnerie est toléré quand le rattrapage de niveau le justifie.
- si des clôtures sont réalisées en limite séparative, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètres. Elles seront doublées de haies vives. Les clôtures type grillage à simple torsion sont interdites. Seront privilégiés les treillis soudés ajourés et végétalisés.

III - Accès

Les accès aux rampes de parking seront intégrés à l'architecture générale du bâtiment.

IV. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².

V. Les antennes

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

ARTICLE UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

I - Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Habitation: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà.
Dans le cas de logements financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement.
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Hébergement:
Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction, avec un minimum d'1 place pour 8 unités d'hébergement.

Bureau, Commerce, artisanat :
La surface de stationnement doit être égale à 30% de la SHON.
Les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,

Services public ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,
- les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,
- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- Les places commandées sont autorisées et limitées à une entrée par logement.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
    - pour les autres destinations, une pente de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,

- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements, une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

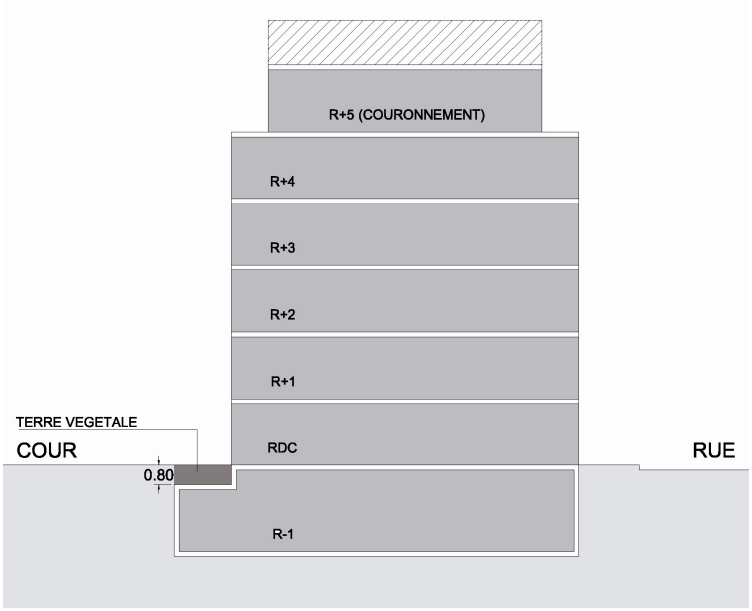
- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :
  - Soit sous forme de concession à long terme dans un parc public de stationnement,
  - Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

I - Règle générale

<u>En zone UDa :</u>

Les surfaces libres en pleine terre sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire annexé.
Les terrains (délimités sur le plan réglementaire) comportant moins de 30 % de pleine terre ont l'obligation de construire les parkings souterrains avec un décaissé de 80 cm pour créer un espace vert. La totalité du volume compris entre le plancher haut du sous sol décaissé et la surface du sol sera remplie de terre végétale et plantée.



Définition d'une surface en pleine terre : surface non étanchée. Une surface en pleine terre est soit plantée soit dévolue à des cheminements piétons. Les places de stationnements ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces en pleine terre.

Il est exigé un minimum un arbre à haute tige par 50 m² de surface en pleine terre.
Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement végétalisées.

<u>En zone UDb :</u>
Les terrasses libres de construction situées au droit du plancher haut du 1° étage seront végétalisées à 100 % sur un support de terre végétale de 60 cm moyen minimum.

II - Dispositions particulières

les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire,
y sont admis les équipements publics, et sous certaines conditions les petites activités y sont tolérées.

Sur le territoire de la Commune de FRESNES la Zone UE est constituée de 2 secteurs UEa, UEb. Ils se distinguent par des règles d'implantations et de densités distinctes (emprises au sol).

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- les installations agricoles ou forestières
- 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 lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites en UE1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les commerces de moins de 200 m² de surface Hors oeuvre nette,
- Les activités artisanales et bureaux, dans la mesure où leur degré de nuisance est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement. (les constructions nécessaires à l'exercice des activités pourront être implantées indépendamment du bâtiment réservé à l'habitation).
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif , leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.

- Toutes installations ou équipements jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

Dispositions complémentaires pour les parties délimitées au plan de zonage comme espace paysager à préserver :

- dans ces espaces ne seront admis que les abris de jardins d'une hauteur de façade maximum inférieure à 2,50 m. et occupant une surface au sol au plus égale à 9 m^2
- les aménagements réalisés dans ces espaces ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'espace paysager.

Dispositions complémentaires

Compte tenu des inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote N.G.F. (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Rue Bergonié, Cité Jeanne d'Arc, Avenue de la Liberté.
48,00 m.	Rue léon Bernard.
48,50 m.	Avenue de la Mairie, Rues de laTuilerie, du Docteur Emile Roux, de Verdun, Rues des Violettes, des Peupliers, Louis, Lina, Yvon, Jules Guesde, Voltaire, Boulevard Pasteur *(de la rue de Verdun au carrefour de la Déportation)*.
49,00 m.	Rues de Jacinthes, des Anémones, des Œillets, Boulevard Pasteur *(de la rue de Verdun à la rue des Violettes)*, Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'à l'avenue du Parc des Sports).
49,50 m.	Promenade du Barrage, Rue Victor Hugo, Avenue du 8 Mai 1945 *(jusqu'au Boulevard Jean Jaurés)*, Boulevard Pasteur *(du boulevard Jean Jaurés à la rue des Violettes)*.

ARTICLE UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I- Règles générales

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU 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 de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3,20 m, les constructions nouvelles sont interdites.

Cette bande de constructibilité de 30 m sera également applicable par rapport à la limite tenant lieu d'alignement des voies privées dont la largeur répond aux normes minimales de sécurité (minimum de 3m de largeur ; aire de retournement si la voie desserte plusieurs propriétés ou si une voie en impasse de plus de 50 m de longueur), sous réserve qu'elles soient ouvertes à la circulation et qu'elles desservent plusieurs propriétés.

De plus, les constructions devront être édifiées, sauf indication contraire, à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées, de la limite tenant lieu d'alignement.

Cas du secteur UEa : Sur les parcelles disposant d'accès sur plusieurs voies, le recul de 4 m sera appliqué sur la voie indiquée par un trait rose continu sur les plans de zonages. Sur les autres limites en bordure de voies, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

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.

II- Dispositions particulières

La marge de recul ne s'applique pas :
- pour les commerces ainsi que pour les équipements publics
- aux constructions enterrées, aux escaliers, aux rampes d'accès aux constructions ou souterrains,

aux auvents, perrons, marquises qui pourront empiéter sur la marge de recul
- en bordure de La Bièvre, dans sa partie située entre le ruisseau de Chatenay et la limite communale avec Antony *"voir plan de zonage du PLU"*, les constructions nouvelles de toute nature, devront respecter une marge de recul d'au moins 4 m par rapport à l'axe de la Bièvre.

Des dispositions différentes à l'ensemble des règles du présent article pourront être autorisées :
- 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 ou ouvrages techniques d'intérêt collectif

ARTICLE UE 7 - L'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

Les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 20 m une marge latérale au moins est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 20 m les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 15 m, ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale de 2,60 m.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait, elles pourront cependant être admises sur cette limite dans les cas suivants :
- pour l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée sur cette limite à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 5 m.
- pour la construction d'un bâtiment annexe implanté indépendamment de la construction principale et d'une hauteur maximum inférieure ou égale 3,20 m dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 m.

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.

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être égal :
- à au moins 4,00 m, si la façade comporte des baies principales.
- à au moins 1,90 m dans le cas contraire.

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de

murs existants sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à celles existante avant travaux ; dans tous les cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m. d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucide).
Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masqués par un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,

II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes n'excédant pas 3,20 m de hauteur plafond pourront être implantés en limite séparative, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m. Cette disposition ne pourra pas, au droit de la construction, permettre de supprimer le ou les retraits imposés en fonction de la largeur du terrain dans le cadre des règles générales.

2) Les règles générales pourront être modifiées:
- 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 dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie ou ouvrages techniques d'intérêt collectif

ARTICLE UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Les bâtiments non contigus 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 8,00 m, si la façade comporte des baies principales
- au moins 3,00 m dans le cas contraire.

II- Dispositions particulières
Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 - L'emprise au sol des constructions

I Règle générale

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :
- 40% pour le secteur UE b,
- 65% pour le secteur UEa et pour les bâtiments destinés au service public dans l'ensemble de la zone UE.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières.

ARTICLE UE 10 - La hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales “façade” et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement 7,50 mètres et 10 mètres.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la hauteur “façade” et ils pourront atteindre une hauteur plafond de 12 m.

Des exceptions pourront être faites à ces règles pour les ouvrages élevés destinés au service public ou d'intérêt collectif (édifices religieux, châteaux d’eau, relais hertzien, ...).

Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 m dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n’excède pas 2,60 m.

ARTICLE UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I. L’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 différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en terme d’aspect et de couleur.
- Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les matériaux qui ne présentent pas un aspect durable et de qualité et dont la mis en oeuvre n’est pas soignée dans les détails et les finitions sont interdites.
- Les façades des constructions de qualité réalisées en matériaux d’aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...)
- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d’une insertion harmonieuse avec l’environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façade.

II. Les clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

III. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m²

IV. Les antennes

Sauf impossibilité technique les antennes ne devront pas être fixées sur la façade sur rue.

ARTICLE UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une note exprimant les besoins en stationnement sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

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

Habitation: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà, le nombre d'emplacements de stationnement ne pouvant être inférieur à 1 emplacement par habitation.

Dans le cas de logements– financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement,
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Hébergement hôtelier:
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON.
Dans le cas de résidences étudiantes et personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau, Commerce, artisanat :
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON

Service public et d'intérêt collectif :
Le stationnement n'est pas réglementé. Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou surface d'activités supplémentaire.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,
- les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,
- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
    - pour les autres destinations, une pente de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements, une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts, et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :
  - Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
  - Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

I - Règle générale

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

La surface réservée aux espaces verts représentera :

au moins 40% de la surface du terrain pour le secteur UEb

au moins 20% de la surface du terrain pour le secteur UE a et pour les bâtiments destinés au service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts seront constitués d'espaces plantés en pleine terre ou d'espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale de plus de 80 cm.

Toutefois, les surfaces végétalisées sur dalle avec couverture en terre végétale comprise entre 30 et 80 cm et les surfaces de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces traitées en espaces verts. Elles seront comptabilisées dans le calcul, avec un coefficient de 0,5 de leurs surfaces.

- Les jardins potagers seront assimilés à des 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 par 100 m.^{2} de surface plantée.

- Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m^2 d'espace vert. En cas de création de parking aérien, les espaces verts seront plantés à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m^2 de terrain.

- 5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...).

II - Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées.

Il est rappelé que dans les parties délimitées au plan de zonage comme espace paysager à préserver les aménagements susceptibles d'être réalisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'espace paysager.

ARTICLE UE 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales, etc.

Sur le territoire de la commune de FRESNES, la zone UF est constituée de 3 secteurs: UFa, UFb et UFc.

ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toute la zone UF, secteurs UFa et UFb :

- L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances serait incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges.
- 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 libres.
- Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, les constructions ou installations nouvelles sont interdites.

Dans le secteur UFc : dans une bande de terrain de 60 m de largeur axée sur l'aqueduc, les constructions sont en principe interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Le service des dérivations de la Ville de paris doit être consulté sur toutes constructions ou installation projetées dans cette bande de terrain.

ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites en UF1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- 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 habitations dans la mesure où elles sont indispensables à la surveillance et à la gestion des entreprises,
- 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.

- Dans le cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction des installations existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.
- Dans le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement identifié au plan de zonage, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes avant l'approbation du PLU sont autorisées.
- Dans le secteur UFb : les bâtiments destinés à l'industrie et à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UF 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UF 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UF 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I - Règles générales

Sauf indication contraire portée au plan et cas particulier visé ci-après, toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 5 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées ouvertes à la circulation, de la limite tenant lieu d'alignement.

Cette distance est ramenée à 4 m pour le secteur UFc.

Cette règle ne s'applique pas à l'emplacement réservé n°5 (cheminement futur liée à la réouverture de la Bièvre) : aucune marge de recul n'est imposée.

Les parties de terrains frappées de cette marge de recul devront être aménagées en jardins ou plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m^2.

II - Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour :

- des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- tenir compte de l'implantation des constructions sur les parcelles voisines,
- tenir compte de la configuration des parcelles,
- permettre l'implantation d'ouvrages liés à la distribution, au fonctionnement ou à l'exploitation des différents réseaux (géothermie, électricité, assainissement, ...)
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article.

ARTICLE UF 7 - L'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

a) Secteurs UF a et UF b

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait, cependant lorsque la limite séparative correspondra à la limite d'une zone affectée à l'habitation, les constructions seront édifiées en retrait par rapport à cette limite séparative.

b) Secteur UF c

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UF 6),

les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m ou est comprise entre 12 et 16 m, un retrait au moins par rapport aux limites latérales est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 m, les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront 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 mentionnés ci-après.

2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

3) Dans tous les cas les bâtiments à usage d'activité dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m pourront être implantés en limite séparative.

Dispositions applicables aux 3 secteurs

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal au tiers de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 m, ce minimum est ramené à 2,50 m pour les secteurs UF c.

La longueur face aux baies principales à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

II - Règles particulières

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,
- permettre l'implantation d'ouvrages liés à la distribution, au fonctionnement ou à l'exploitation des différents réseaux (géothermie, électricité, assainissement, ...)
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article.

ARTICLE UF 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Entre deux bâtiments non contigus la distance ne pourra être inférieure au tiers de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 5 m. ce minimum est ramené à 4,00 m. pour les secteurs UF c.
Des dispositions différentes pourront être autorisées :
- 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,
- permettre l'implantation d'ouvrages liés à la distribution, au fonctionnement ou à l'exploitation des différents réseaux (géothermie, électricité, assainissement, ...)
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UF 9 - L'emprise au sol des constructions

I - Règle générale

Secteurs UF a et UF b :

L'emprise au sol maximum des constructions pourra atteindre 40 % de la superficie du terrain pour les constructions dont la hauteur plafond est supérieure à 10 m ; ce pourcentage est porté à 70 % pour les constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 10 m.

Dans tous les cas l'emprise maximum occupée par les constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain

Secteurs UF c :

L'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain

II - Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières.

ARTICLE UF10 - La hauteur maximale des constructions

Secteurs UF a :
La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder la valeur de 15 m.

Secteurs UF b :
La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder la valeur de 18 m.

Secteurs UF c :
Les hauteurs maximales "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement : 7 m et 10 m.

ARTICLE UF 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I. L'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 différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature, présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.
- Les façades des constructions de qualité réalisées en matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...)
- Les toitures des constructions doivent être soit végétalisées, soit réalisées à base de panneaux solaires.

II. Les clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.
- Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

ARTICLE UF 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une note exprimant les besoins en stationnement sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

I - Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules d'au moins :

Habitation : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² et une place par tranche de 60 m² au-delà.

Dans le cas de logements- financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement,
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Pour tous établissements à vocation d'activités supérieurs à 250 m² de SHON :

Hébergement hôtelier:
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON.

Dans le cas de résidences étudiantes et personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau, Commerce, artisanat :
La surface de stationnement doit être au moins égale à 30% de la SHON
Les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,

Industrie, entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 500 m² et une place par tranche de 350 m² au-delà.
Les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,

Pour tous établissements à vocation d'activités inférieurs à 250 m² de SHON : il n'est pas fixé de règle de stationnement.

Exploitation agricole : Sera défini en fonction des besoins.

Service public et d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou surfaces d'activités supplémentaires.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,

- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
    - pour les autres destinations, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements, une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts, et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :
    - Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
    - Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UF 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

I Règle générale

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de circulation seront obligatoirement plantées
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée
- Les parties de terrain frappées du recul prévu à l'article 6 ci-dessus seront également traitées en espaces verts.
- Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m^2 d'espace vert. En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m^2 de terrain.
- 5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...).
- 15% au moins de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisé par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.
De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

ARTICLE UF 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone mixte destinée principalement aux activités économiques, cependant peuvent y être autorisées les habitations dans la mesure où elles sont intégrées dans des opérations d'activités.

ARTICLE UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôt et industriel
- 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 lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

ARTICLE UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites en UG1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées :
  - soit à des programmes mixtes avec des activités économiques autorisées dans les alinéas suivants
  - soit à un programme entièrement à vocation de locatif social.
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et à l'activité artisanale, ainsi que l'hébergement hôtelier dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes.
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

ARTICLE UG 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UG 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public

ARTICLE UG 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées, à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées, de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin.

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 est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.
Cependant ces pans coupés pourront être supprimés dans le cas d'une conception urbaine ou architecturale préservant la visibilité à l'intersection des voies.

ARTICLE UG 7 - L'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 à partir de l'alignement, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

2) Au-delà de la bande de 20 m
sauf cas particuliers visés ci-après, les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 m, ne seront pas pris en compte dans le calcul de la longueur du pignon les bâtiments d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale de 3,20 m.

Calcul du retrait ou du recul par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait ou de recul celui-ci devra être égal :

- sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à au moins 4 m si la façade ou le pignon comporte des baies principales
- à au moins 1,90m si la façade ne comporte pas de baie principale.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucide).
Dans le cas ou les vues droites engendrées par la terrasse ou le balcon sont masquées par un mur pignon aveugle ou avec des jours de souffrances d'une construction implantée en limite séparative, ou bien que la clôture entre voisins est en maçonnerie pleine et d'une hauteur égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, la pose de pare-vue ne sera pas exiger.

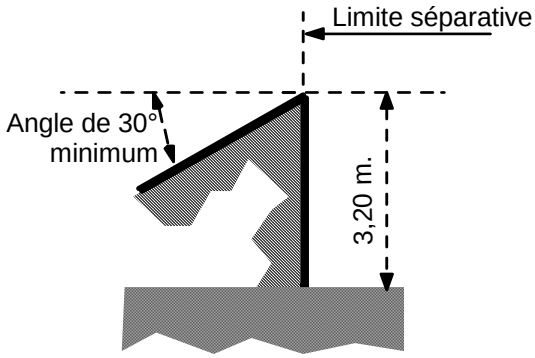
II - Règles particulières :

Des dispositions différentes aux règles générales du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les 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 générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).
- pour permettre l'implantation de bâtiments en limite séparative au-delà de la bande des 20 m sous réserve que leur hauteur en limite séparative n'excède pas :

  - 3,20 m lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle *(voir gabarit ci-contre)*
    Ou
  - 2,60 m dans le cas d'un autre type de toiture

La longueur de chacun des pignons ainsi créés en limite séparative ne pourra excéder 8 mètres.



ARTICLE UG 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Les bâtiments non contigus 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 8,00 m si la façade comporte des baies principales,
  - au moins 4,00 m dans le cas contraire.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UG 9 - L'emprise au sol des constructions

I - Règle générale

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) pourra atteindre : 85% de la superficie du terrain.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières.

ARTICLE UG10 - La hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder 18 m.
Au delà de cette bande, la hauteur maximale sera de **10 m.**

Nota : dans l'épaisseur de la bande de 30 m définie par le présent article, la hauteur plafond sera mesurée par rapport au niveau du trottoir de la voie considérée.

ARTICLE UG 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I. L'aspect extérieur

- Les façades de plus de 20 m de longueur, afin d'éviter une uniformité d'aspect, devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural.
- 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 ou à l'architecture du secteur.
- Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature, présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.
- Les façades des constructions de qualité réalisées en matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...)
- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

II. Les clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m.

III. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².

IV. Les antennes

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

ARTICLE UG 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une note exprimant les besoins en stationnement sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

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

Habitation: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà.

Dans le cas de logements financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement,
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Hébergement hôtelier:
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON.
Dans le cas de résidences étudiantes et personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau, Commerce, artisanat :
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON

Industrie, entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 500 m² et une place par tranche de 350 m² au-delà.

Exploitation agricole : Sera défini en fonction des besoins.

Service public et d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou surfaces d'activités supplémentaires.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,
- les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,
- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
    - pour les autres destinations, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements, une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages	1% de la SHON globale, sans pouvoir être

de bureaux	inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts, et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :
  - Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
  - Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UG 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

I - Règle générale

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.
- 15% au moins de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.
- 5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...).

II- Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières.
Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisé par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

ARTICLE UG 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant un ensemble homogène bâti sous la forme dominante d'immeubles d'habitations collectives elle comprend également des maisons individuelles en bande et un centre commercial faisant l'objet du secteur UH b.

Sur le territoire de la Commune de FRESNES, la Zone UH est constituée de 2 secteurs UH a et UH b.

Cette zone fait l'objet d'un plan d'ensemble à l'échelle du 1/1 000°

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs a et b :

- 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 de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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 libres.

Dans le secteur a :

- Les bâtiments destinés aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts, à l'hébergement hôtelier

Dans le secteur b :

- Les bâtiments destinés à l'industrie, aux entrepôts et à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites en UH1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans les deux secteurs a et b :

- L'implantation et l'extension des installations même classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs existants dans la zone, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.
- Les affouillements et exhaussements des sols ayant rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ou verts de la zone.
- Les aménagements liés aux aires de jeux et de détente compris dans la zone.
- Les équipements liés à la distribution d'énergie ou à la gestion des différents réseaux.
- Pour les bâtiments existants seront admis, les travaux d'amélioration, d'aménagements divers et d'éventuelles transformations autres que les cas visés ci-dessus dans la mesure où ils sont réalisés dans les structures et les gabarits actuels des dits bâtiments

Dans le secteur b :

- L'artisanat et le commerce dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité artisanale, dans la mesure où au niveau de leur aspect et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des installations ou constructions existantes dont la création est interdite à l'article UH 1, à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

ARTICLE UH 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UH 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UH 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions admises pourront être implantées à l'alignement où en retrait dans le cadre des dispositions du présent règlement et des possibilités ou zones de constructibilité définies sur le plan d'ensemble (plan masse n° 3) à l'échelle du 1/1 000° et ce conformément à la légende de celui-ci.

ARTICLE UH 7 - L'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.

Les constructions ou aménagements divers autorisés dans le cadre des dispositions du présent règlement devront être implantés, sauf cas particulier visés à l'article UH 9, dans les zones de constructibilité définies sur le plan masse n° 3 à l'échelle du 1/1 000° et ce, conformément à la légende de celui-ci.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 8 m si cette dernière comporte baies principales
- à au moins 3 m dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 3,00 m.

Les retraits définis ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

ARTICLE UH 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Les bâtiments non contigus 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 baies principales

,

- au moins 3,00 m dans le cas contraire.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UH9 - L'emprise au sol des constructions

I - Règle générale

Sauf cas particuliers visés ci-après l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourront excéder les zones de constructibilité délimitées sur le plan d'ensemble à l'échelle du 1/1 000° et ce conformément à la légende de celui-ci.

a) Dans la zone de constructibilité repérée par un astérisque (*****) l'emprise au sol des bâtiments en superstructure sera limitée à 30% de la surface de cette zone de constructibilité.

b) Peuvent être implantés en dehors des zones de constructibilité délimitées sur le plan d'ensemble :

- les équipements liés à la distribution d'énergie ou à la gestion des différents réseaux ainsi qu'aux locaux destinés au stockage des containers liés à la collecte des déchets. Chaque construction de ce type ne pouvant excéder une surface au sol de 15 m^2 et une hauteur plafond de 3,00 m.

- pour les habitations individuelles existantes :
  les extensions d'une hauteur plafond inférieure à 3,00 m par rapport au terrain naturel, attenantes aux habitations individuelles et ce dans la limite totale de 20 m^2 de surface au sol en plus de la construction principale.

- les abris de jardin de moins de 2,40 m de hauteur plafond et d'une surface au sol inférieure à 6 m^2 (il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par maison individuelle).

II- Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles.

ARTICLE UH 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions pour les zones de constructibilité est définie sur le plan d'ensemble à l'échelle du 1/1 000° et ce conformément à la légende de celui-ci.

Pour les autres constructions, les hauteurs plafonds sont fixées à 3,00 m ou 2,40 m selon les cas définis dans le cadre de l'article UH 9.

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leurs structures et gabarit actuels.

ARTICLE UH 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I. L'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 ou à l'architecture du secteur.
- Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.
- Les façades des constructions de qualité réalisées en matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...)
- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

II. Les clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m.

III. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².

IV. Les antennes

Sauf impossibilité technique les antennes ne devront pas être fixées sur la façade sur rue.

ARTICLE UH 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une note exprimant les besoins en stationnement sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

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

Habitation: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà.

Dans le cas de logements– financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement,
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Hébergement hôtelier:
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON.
Dans le cas de résidences étudiantes et personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau, Commerce, artisanat :
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON

Exploitation agricole : Sera défini en fonction des besoins.

Service public et d'intérêt collectif :
Le stationnement n'est pas réglementé. Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou surfaces d'activités supplémentaires.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,
- les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,
- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
    - pour les autres destinations, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts, et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :
  - Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
  - Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UH 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

I - Règle générale

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte ou de services seront obligatoirement plantées ou engazonnées.
- 15% au moins de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.
- 5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...).

II- ~~Dérogations~~ Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisé par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

ARTICLE UH 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.

Ces équipements étant plus particulièrement destinés :
-à l'enseignement, aux sports, aux infrastructures, à la distribution d'énergie,
-aux activités de détente, de plein air ou de loisirs, etc....

Sur le territoire de la Commune de FRESNES, la Zone UN est constituée de 2 secteurs UNa et UNb.

Dans cette zone, ont été identifiés des bâtiments remarquables au titre de l'article L123.1-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UN 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs a et b :

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière et à l'entrepôt,
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des ressources ou des gisements naturels.

ARTICLE UN 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs a et b :

- Les constructions, les ouvrages et aménagements liés aux équipements d'infrastructures qui ne trouvent pas leur place en zone d'urbanisation ou qui ne sont nécessaires à la vie ou à l'activité de la zone,
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif,

- L'habitat directement lié au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées

Dispositions complémentaires pour les parties délimitées au plan de zonage comme espaces paysagers à protéger.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ainsi que les constructions de faible importance dans la mesure où ils sont liés à l'entretien, l'aménagement, la gestion de cet espace paysager ou récréatif et son éventuelle ouverture au public.
- les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de ces espaces.

ARTICLE UN 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc., avec un minimum de 3 m de largeur.

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 UN 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UN 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UN 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I – Règle générale

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

II – Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:
- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- 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 aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Dans le secteur Charcot-Zola, le secteur UNa devra se référer au plan de masse n°1.

ARTICLE UN 7 - L'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.

Dans le secteur Charcot-Zola, le secteur UNa devra se référer au plan de masse n°1.

Dans le reste du secteur UN a : Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

- sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à 4 m, si la façade comporte de baies principales
- - à 1,90 m si la façade ne comporte pas de baies principales

Dans le secteur UN b : Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE UN 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Les bâtiments non contigus 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 baies principales
- à 2,50 m dans le cas contraire.

Les distances fixées ci-dessus pourront être réduites pour les façades opposées d'une même construction (loggia, patio, cour intérieure, ...). Il en sera de même en cas de projet présentant des particularités architecturales.

Dans le secteur Charcot-Zola, le secteur UNa devra se référer au plan de masse n°1.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UN 9 - L'emprise au sol des constructions

I - Règle générale

Dans le secteur UN a :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain,

Dans le secteur Charcot-Zola, le secteur UNa devra se référer au plan de masse n°1.

Dans le secteur UN b :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la surface du terrain, ne sera pas pris en compte dans ce pourcentage l'emprise nécessaire à la couverture modulable d'aire de sport (tennis par exemple)

II- Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles.

ARTICLE UN 10 - La hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement **16 m et 18 m.**
Cependant ces hauteurs pourront être dépassées pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, etc...,

Dans le secteur Charcot-Zola, le secteur UNa devra se référer au plan de masse n°1.

ARTICLE UN 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans cette zone, les bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L123.1-7 du code de l'urbanisme (cf annexe du règlement), devront être préservés conformément au cahier de recommandations.

- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

- 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 même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être ~~construits~~ réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.

-Pour les équipements, il devra être prévu des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des différents bacs, liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

- Les façades des constructions de qualité réalisées en matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.

- Concernant les éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant.

- Dans les parties délimitées au plan de zonage comme espaces paysagers à préserver, les travaux et aménagements autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de ces espaces.

- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre etc...)

ARTICLE UN 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE UN 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

I - Règle générale

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.
- 10% au moins de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.
- 5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...).

Dans le secteur Charcot-Zola, le secteur UNa devra se référer au plan de masse n°1.

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.
Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.
La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

ARTICLE UN 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère et vocation de la zone

Cette zone correspond aux secteurs du territoire de Fresnes qui n'étaient pas auparavant intégrés dans le PLU : la zone dite du Delta.

ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les campings et stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ferroviaire, télécoms, distribution gaz, transformateurs, lignes aériennes électriques à haute ou très haute tension.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition quelle soient nécessaires aux constructions ou installations visées au paragraphe précédent
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Toutes les constructions dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec la salubrité ou à la sécurité publique et ne provoque pas de nuisance pour l'environnement.

ARTICLE UX 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE UX 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UX 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I - Règle générale

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit au moins être égale à la différence d'altitude entre les deux points.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

II- Dispositions particulières

Des dérogations à la règle édictée peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE UX 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I - Règle générale

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

II - Dispositions particulières

Des dérogations à la règle édictée peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE UX 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Règle générale

Les bâtiments non contigus 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 4 mètres.

Les distances fixées ci-dessus pourront être réduites pour les façades opposées d'une même construction, il en sera de même en cas de projet présentant des particularités architecturales.

II - Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UX 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - La hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE UX 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 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 même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.

- Pour les équipements, il devra être prévu des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des différents bacs, liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre etc...)

- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

ARTICLE UX 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE UX 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

I - Règle générale

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.
Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...).
15% au moins de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

II - Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisé par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

ARTICLE UX 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté dite « CHARCOT-ZOLA ».

La superficie couverte par cette zone est d'environ 3,36 ha.

L'ensemble de la zone a pour objet la requalification du quartier Charcot-Zola.

ARTICLE UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations à usage industriel ou d'entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de 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 de 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 et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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 libres.

ARTICLE UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites en UZ1 et les occupations ou installations autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage au point de vue des nuisances et de l'environnement
- Les commerces à la condition d'être en rez-de-chaussée.
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

  . liées directement à des commerces de détail ou de proximité

  . liées à l'exercice d'une activité artisanale

  . nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

  Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

ARTICLE UZ 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

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. Ces voies ne pourront être inférieures à 3 m de largeur.

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.

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

ARTICLE UZ 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE UZ 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades de toute construction doit être implanté conformément au plan masse réglementaire, sauf les escaliers, murs de soutènement, rampes de souterrain.

Les saillies par rapport aux règles d'implantation graphique (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows…) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les décrochements ou retraits de façade sont autorisés dans une limite de 2 m.

Les bâtiments implantés autour de la place auront, pour leur façade donnant sur ladite place, un retrait en Rez-de-chaussée de 1,50 m minimum par rapport à l'alignement mentionné sur le plan de masse réglementaire.

ARTICLE UZ 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le sous-secteur UZ1 (constructions en ordre continu) :

Les limites séparatives internes à la ZAC
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.
En cas de retraits, elles devront s'implanter à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade.

Les limites séparatives de la ZAC
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives de ZAC. Elles obéiront aux indications portées sur le document graphique.

Dans le sous-secteur UZ2 (constructions en ordre continu ou discontinu):

Les constructions réalisées le long de l'alignement peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou s'en écarter. Elles obéiront aux indications portées sur le document graphique.

Hormis les équipements, toute construction édifiée sur une limite séparative ne peut comporter une largeur de pignon supérieure à 17 m.
En cas de retrait, il sera demandé un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UZ 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigüs situés sur une même propriété doivent être à une distance d'au moins 8 m. Cette distance peut être réduite lorsque les bâtiments sont reliés entre eux par des loggias ou des balcons , sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 9 - L'emprise au sol des constructions

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UZ 10 - La hauteur maximale des constructions

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur des constructions.

La hauteur plafond rattachée à l'altitude de la voirie prise à l'axe des bâtiments est de 18 mètres.
Le nombre de niveaux est inscrit au plan masse réglementaire.

Concernant les bâtiments existants, à la suite d'un sinistre ou d'un arrêté de péril, il sera possible de reconstruire les bâtiments existants.

ARTICLE UZ 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I. L'aspect extérieur

- Les façades de plus de 20 m de longueur, afin d'éviter une uniformité d'aspect, devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural.
- 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 ou à l'architecture du secteur.
- Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.
- Les façades des constructions de qualité réalisées en matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre etc...)
- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.
- Les immeubles longeant la rue Emile Zola sont superposés à l'Aqueduc Medicis. La déclivité de la rue E. Zola de part et d'autre de l'accès à la place par la rue du Docteur Charcot sera mise en scène par un traitement de socle. Cette disposition permettra une mise en relation de l'espace de la place avec la rue, par une terrasse promenade

II. Les clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.

  Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres, piliers et portails exclus.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m.

III. ~~Les accès~~ Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m²

IV. Les antennes

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

ARTICLE UZ 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une note exprimant les besoins en stationnement sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

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

Habitation: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà.

Dans le cas de logements– financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement,
Dans le cas de foyers-logement : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Hébergement hôtelier :
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON.
Dans le cas de résidences étudiantes et personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau, Commerce, artisanat :
La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON

Industrie, entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 500 m² et une place par tranche de 350 m² au-delà.

Service public et d'intérêt collectif :
Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

II - Modalités d'application des normes:

Les normes fixées au paragraphe I doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m.² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure,
- l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.I est requis pour chaque logement supplémentaire ou surfaces d'activités supplémentaires.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au 12.I doivent être calculés en fonctions des destinations auxquelles ils sont les plus directement assimilables,
- les établissements d'activités autorisées doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes les opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voie publique,
- la distribution des places de stationnement, le tracé en plan et le profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.
- les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter:
    - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
    - pour les autres destinations, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m,
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur de la construction, les surfaces qui leurs sont consacrées doivent être matérialisées; elles ne peuvent pas être intégrées dans le calcul des surfaces réservées aux espaces verts.
- pour les opérations d'ensembles de plusieurs logements une aire de stationnement réservée aux véhicules de livraison, de déménagement ou de service pourra être exigée par l'administration.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.I sont exigées.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensembles de plusieurs logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m²
Dans le cas de constructions à usages de commerces, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m²

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun
- pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts et de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

- pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

IV - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- Dans le cas ou le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :
  - Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
  - Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

ARTICLE UZ 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

I - Règle générale

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation de sujet équivalent est interdit.
- Au moins 50% des parties de terrain non construite en superstructure et non occupées par les aires de stationnement et de desserte au sol seront plantées, et ce à raison au minimum d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² de stationnement.
- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses des magasins, de locaux industriels, etc. pourront être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 m minimum.

ARTICLE UZ 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone
Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, au service public et d'intérêt collectif et à l'entrepôt,
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- La modification du nivellement du sol naturel, lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport, ni l'exploitation agricole.
- Les dépôts ou décharges non liés directement à l'activité agricole.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions, bâtiments et installations classées ou non directement liés à l'exploitation, au fonctionnement, aux besoins des activités agricoles.
- Les constructions destinées à l'habitation, dans la mesure où elles sont directement liées aux activités visées à l'alinéa précédent.
- Les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc...).
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

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 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières portées au plan, aucune construction ne sera admise en bordure d'une voie à moins de 10 m de l'alignement actuel ou projeté (s'il est prévu un élargissement au PLU). Cette disposition est également applicable pour l'implantation des serres.

Ce recul ne sera pas imposé pour les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.)

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Ce retrait celui-ci devra au moins être égal à 10 m pour les bâtiments d'habitation, 2,50 m pour les autres types constructions.

ARTICLE A 8 - L'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 A 9 - L'emprise au sol des constructions

I - Règle générale

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.

Pour les autres constructions, le cœfficient d'emprise au sol maximum est fixé à 15% de la superficie du terrain. De plus, les habitations nouvelles implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation ne pourront excéder 150 m^2 de surface au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.) lorsqu'ils sont implantés sur des terrains d'une surface inférieure à 5 000 m^2.

II- Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles.

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 10 m.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en terme d'aspect et de couleur.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc..., est interdit et les couvertures apparentes, de matériaux en types papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers.
- Sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi, à nu, des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors des voies publiques. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage.

Sur le territoire de la commune de FRESNES, la zone N est constituée de 2 secteurs Na et Nb.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à l'habitat, au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière et à l'entrepôt.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1. Sont admises sous conditions :

Cette zone (secteurs Na et Nb) est classée comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Les travaux et aménagements susceptibles dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec la qualité ou l'intégralité de cet espace, classé comme espace paysager ou récréatif à préserver.
Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif , leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

Secteur Na

Seuls pourront être admis des aménagements dans la mesure ils ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements classés en espace boisé classé (EBC).

Secteur Nb

Seuls pourront être admis des aménagements dans la mesure ils ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements classés en espace boisé classé (EBC).

Seront admis les travaux et les constructions de faible importance dans la mesure où ils sont liés à l'entretien, l'aménagement, la gestion de cet espace paysager ou récréatif non inclus dans les parties repérées comme espace boisé classé (EBC).

1.2. Les constructions, clôtures et installations définies ci-dessus ne sont admises que si elles répondent aux conditions suivantes :

- respecter les réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne les zones exposées aux risques d'inondations.
- Tout projet doit, par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.
- En outre, ces installations ne doivent présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels.

ARTICLE N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Néant

ARTICLE N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les installations devront respecter les dispositions du règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

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 pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, 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 public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir le règlement sanitaire de la CAVB, le règlement d'assainissement départemental et les prescriptions du SIAAP.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra 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, avec un maximum de 8l/s/ha en sortie du terrain d'assiette de l'opération.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des 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 projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

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

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 public en 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 et/ou déversement d'eaux usées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune construction ne sera admise en bordure d'une voie à moins de 10 m de l'alignement actuel ou projeté (s'il est prévu un élargissement au PLU).
Ce recul ne sera pas imposé pour les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc...)

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Néant

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

I - Règle générale

L'emprise des constructions admises dans le secteur Nb ne pourra excéder 1% de la surface du terrain,

dans sa partie comprise dans le secteur Nb.

II - Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximum des constructions

Les constructions admises dans le secteur Nb ne pourront excéder une hauteur de 3,50 m.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions

- Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

- Les terrains, 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 clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Néant

ARTICLE N 13 – Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) 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 au TITRE IV du présent règlement.

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.
Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.
La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V

ANNEXES

ANNEXE I

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Ce cahier concerne 6 bâtiments situés dans le centre ancien de la commune qui sont les suivants :

1) L'église Saint-Eloi
2) La mairie
3) Les maisons de ville

- Maison de ville : N° 20 rue du Docteur Maurice Ténine
- Maison de ville : N° 22 rue du Docteur Maurice Ténine
- Maison de ville : N° 30 rue du Docteur Maurice Ténine

4) La ferme de Cottinville

Le cahier s'applique à tous les travaux de réhabilitation, modernisation et constructions repérées sur le zonage du PLU.
Les conseils qu'il donne aux habitants sont la garantie de préservation du patrimoine bâti de la commune.

Pour cela, à l'issu du diagnostic, une description architecturale a été réalisée pour chaque édifice et des préconisations sont mentionnées afin de préserver les constructions.

1) L'église Saint-Eloi

L'église Saint- Eloi est située à l'intersection entre de la place Pierre et Marie Curie et de la rue du Docteur Maurice Ténine.

Vue de l'église Saint-Eloi de la rue du docteur Maurice Ténine

De style roman, l'église a été construite au XIIe siècle et elle a été restaurée au XIXe siècle. L'édifice est de plan carré, en croix latine, comprenant une nef et un transept. Ce dernier forme une croix avec le corps longitudinal (la nef).

Vue du transept et de la nef de l'église Saint-Eloi

Le portail d'entrée est composé d'une porte rectangulaire, d'un oculus et d'une plaque en arc-plein cintre. Il est adossé à une tour carrée de trois niveaux.

Vue du portail de l'église Saint-Eloi

Les murs sont recouverts de pierre de meulière qui est le matériau de construction de la région. Ils sont soutenus par de larges contreforts en pierre et sont percés par des baies en arcs plein-cintre de forme simple, jumelées ou triplées.

Un sculpteur contemporain a décoré l'ensemble en installant des sculptures aux motifs floraux sur les percées et en inscrivant une scène de la bible sur une plaque.

Le couvrement de l'église est en ardoise et de deux pentes pour la nef et le transept. Le toit de la tour carrée est quant à lui de quatre versants.

Préconisation :

- L'aspect des façades, doit être conservé dans son état actuel
- La forme des toits de (deux à quatre pentes) et leurs recouvrements en en ardoise seront maintenus
- Des travaux, visant à améliorer l'esthétique et le fonctionnement du bâtiment, pourront être déclarés obligatoires par l'autorité municipale
- Les bâtiments modernes construits autour du monument ne devront pas gêner la perspective vers l'église de la rue du Docteur Maurice Ténine
- Les espaces publics autour de l'édifice pourraient être aménagés : pavage au sol, aménagements paysagers, installations de panneaux indicatifs,….

2) La Mairie

Située à proximité de l'église Saint-Eloi ce bâtiment est une ancienne école qui abrite aujourd'hui la mairie.

L'édifice constitue une forme de «T » à l'envers, soit de deux corps de bâtiments rectangulaires. Le premier est parallèle à la place de l'Eglise et le deuxième est accolé derrière, perpendiculairement.

Le bâtiment est imposant, réparti sur trois niveaux d'élévation et divisé en trois travées avec une avancée centrale où se situe l'entrée.

La façade principale est recouverte en pierre de meulière et le toit à la Mansarde est en tuile.
Le décor architectural est élaboré avec des linteaux de brique au-dessus des baies et des chaînages d'angles aux extrémités des murs du bâtiment central.
L'ensemble est surplombé par une horloge.

Vue de la mairie de la place de l'église

Détails de la façade principale de la mairie

Détail de l'horloge de la mairie

Préconisations :

- Les extensions ou modifications du bâtiment pourront intervenir dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant
- Le recouvrement de la façade principale en pierre de meulière, en brique et en pierre devra être préservé
- Le toit à la Mansarde et le recouvrement en tuile sera conservé
- La forme des fenêtres à croisillons surmontées d'un arc en plein-cintre sera maintenue ainsi que les éléments de décorations : linteaux de brique et de pierre, corniche….

3) Les maisons de ville

Maison de ville au N° 20 rue du Docteur Maurice Ténine

Grande maison bourgeoise située en retrait de la voie et clôturée par un grand mur de pierre.

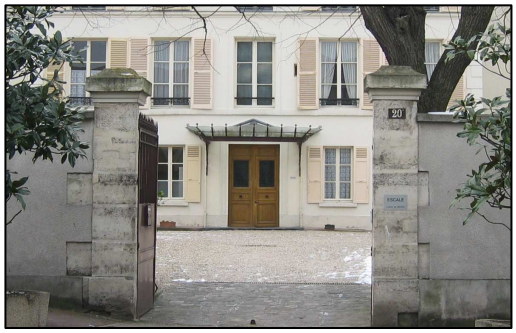
Le bâtiment est très imposant, composé d'un corps rectangulaire de trois niveaux d'élévation avec un attique et réparti sur six travées.

La façade est élégante, recouverte d'un enduit de teinte claire et les fenêtres rectangulaires possédent des volets battants de couleur beige et celles des étages des garde-corps en fer forgé.

L'entrée de la maison est marquée par la présence d'un auvent en fer forgé au-dessus de la porte principale.

Le toit est en ardoise.

Façade principale de la maison bourgeoise



Détails de l'entrée de la maison

Détails de la porte d'entrée et du auvent de la maison

Maison de ville : N°22 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison située à l'alignement de la rue du Docteur Maurice Ténine et mitoyenne.

Elle est composée de trois corps de bâtiments avec un corps central moins large et plus haut que les deux autres. Le bâtiment est réparti sur deux niveaux d'élévation, le rez-de-chaussée des deux corps de bâtiments a été transformé en garage et en commerce.

L'enseigne de la boutique ne s'intègre pas avec la façade qui a été enduite de peinture de couleur ocre et blanche.

Le toit est à deux versants en tuile.

Façade principale de la maison

Détails de l'étage et des toits en tuile de la maison

Maison de ville : N°30 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison bourgeoise située dans la partie centrale de la rue du Docteur Maurice Ténine

Elle est implantée en retrait de la voie, on y accède par un portail d'entrée qui donne sur une petite cour intérieure en avant du bâtiment. La clôture en pierre constitue un alignement sur voie.

La construction est composée de deux corps de bâtiments. Le principal corps est situé au fond de la cour et le deuxième est latéral avec façade sur rue.

Les façades sont enduites de peinture de couleur claire avec fenêtres rectangulaires et volets blancs.

Les toits sont en ardoise, à deux versants.

Façade principale de la maison bourgeoise

Détails de l'étage et du toit en ardoise de la maison

Détails du portail d'entrée de la maison

Préconisations concernant les maisons de ville :

- L'implantation des maisons en retrait ou à l'alignement sera préservée ainsi que les clôtures sur voie
- La hauteur des maisons sera maintenue
- Les éléments d'architecture traditionnelle seront conservés et restaurés :

  -murs d'enceintes et les portails marqués par des piliers
  -la forme des toits et la couverture en tuile ou en ardoise
  -les fenêtres rectangulaires (plus hautes que larges) et les garde-corps
  -la couleur des fenêtres doit être identique pour les fenêtres d'une même façade.
  -les matériaux de recouvrement des murs
  -la couleur des enduits
  -l'enseigne commerciale (maison N°22 rue du Docteur Maurice Ténine) devra s'intégrer avec le reste de la façade

- L'aspect entre les extensions et les parties de bâti plus anciennes devra respecter une certaine homogénéité

4) La Ferme de Cottinville

La ferme de Cottinville est située rue du Docteur Maurice Ténine et a été construite au XVIIIe siècle. Le bâtiment a été radicalement encastré par la construction d'immeuble tout autour et accueille aujourd'hui une école nationale de musique et un écomusée.

La ferme est composée de trois corps de bâtiments organisés autour d'une cour carrée non fermée. La volumétrie des constructions est variable, d'un à deux niveaux d'élévation avec combles aménagés. Elle correspond aux différentes fonctions de la ferme : espace habitable, grange, écurie.

La façade donnant sur la rue du Docteur Maurice Ténine est dégradée mais les bâtiments à l'intérieur sont en bon état.

Les murs des façades sont en pierre. Ils sont percés par des fenêtres rectangulaires, comprenant pour certaines d'entrées-elles des volets battants de couleur marron et des garde-corps en fer forgé.

Les toits sont à deux versants en tuile et on note la présence de lucarnes engagées à fronton.

Façade principale de la ferme de Cottinville

Cour intérieure de la ferme de Cottinville

<u>Préconisations :</u>

- Préserver l'implantation à l'alignement sur rue
- Les toits à pentes et en tuile seront maintenus
- Les façades pourraient être restaurées en respectant l'aspect originel
- Les extensions (même contemporaines) seront possible dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant
- La cour intérieure et son pavement seront préservés
- L'entrée de la ferme pourrait être aménagée : traitement des espaces publics (pavage au sol, trottoirs), aménagements paysagers, panneaux d'affichages indiquant l'entrée de l'édifice et rappelant l'histoire du bâtiment
- Il faudra veiller à ce que les futures extensions ne viennent pas rompre l'homogénéité architecturale

ANNEXE II

DÉFINITIONS

pour l'application réglementaire des différents termes utilisés au présent PLU

ALIGNEMENT

C'est, 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.

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, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de surfaces et constructions dédiées au stationnement.

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

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires considérés comme des dépendances telles que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment, de la construction ou des éléments situés à plus de 0,60 m. du sol naturel et la surface de la parcelle (sauf cas particulier visés dans le cadre des art. 9 des différentes zones). Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie;
Ne seront pas comptabilisés dans l'emprise des constructions les débords dans la mesure ils n'excèdent pas 0,60 m. par rapport à la façade sur laquelle ils se situent : les avancées de toiture, les balcons et les auvents fixés en applique,

DECROCHEMENT DE FACADE

C'est un retrait ou une avancée par rapport au nu général de la façade.

DÉPOTS 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.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

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.

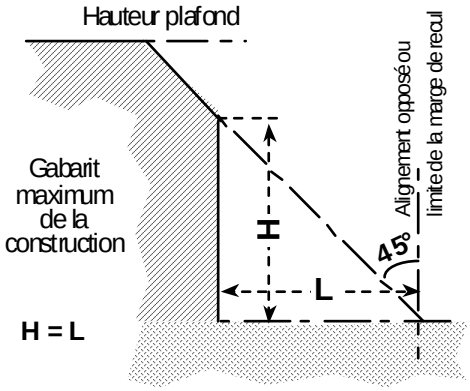
GABARIT D'ÎLOT

On appelle gabarit d'îlot, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

1 La verticale élevée au point considéré à l'alignement (actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au PLU) ou à la limite de la marge de reculement et de hauteur H mesurée à partir du sol naturel.

2 L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement opposé (actuel ou futur) ou à limite de la marge de reculement (à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel

3 Un plafond correspondant à la hauteur "plafond" indiquée aux art. 10 du présent règlement.



HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

I. Hauteur "plafond"

La hauteur plafond se mesure du terrain naturel avant travaux 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 le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

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.

Dans les ZAC Charcot-Zola et de la Cerisaie, lorsque le terrain ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 30 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

II. Hauteur de "façade"

La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et l'égout du toit.

Dans la ZAC Charcot-Zola, la hauteur de façade est mesurée à compter du niveau de rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit.

III. Ouvrages techniques divers en toitures

Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne sont pas compris dans la limite des hauteurs sus-mentionnées. Toutefois, elles ne pourront excéder de plus 2,50 m la hauteur plafond sus-mentionnées.
Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC de la Cerisaie, qui fait l'objet de dispositions particulières mentionnées à l'article UD10.

IV. Méthode de calcul pour l'ensemble des Hauteurs

A- Lorsque le terrain ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m. de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m. la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade sera mesurée au droit de la construction.

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.

PIGNON

Un pignon est une façade qui présent une partie de mur élevé entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

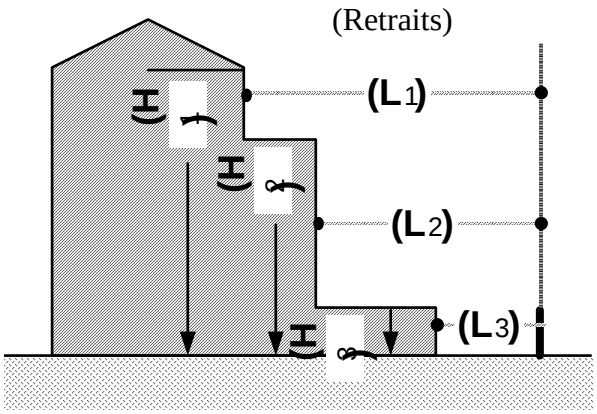
PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE

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 ; sa largeur **(L)** est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré *(saillies et balcons exclus)* jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.



Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés, en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements

SAILLIE

Débordement de façade au delà de l'alignement

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés.

BAIES PRINCIPALES

La baie principale engendre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction, dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve l'ouverture. Sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie (fenêtre ou autre type d'ouverture), majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de l'ouverture en tenant lieu.

Ne sont pas considérées comme des baies principales :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90 m du plancher au dessus duquel elles sont situées ; pour les châssis de toit, cette hauteur est ramenée à 1,60m.
- les ouvertures situées en rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mur de clôture, ou d'une construction)
- les châssis fixes équipés de panneaux translucides ou opaques
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides

ZONE DE CONSTRUCTIBILITE

La zone de constructibilité de la zone UH correspond à l'implantation des constructions gérée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement ainsi que par l'emprise au sol (article 9). Dans ce cas, ces articles se réfèrent au plan de masse n° 3 sur lequel est indiquée la zone de constructibilité. Cette dernière varie également en fonction de la hauteur des constructions inscrites au plan de masse.