

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond à la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart ».

**Caractéristiques de la zone**

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés
- A l'aménagement d'espaces verts publics



|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>ARTICLE UP 1</b> | <b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> |
|---------------------|--|

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UP 2.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UP .2.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>ARTICLE UP 2</b> | <b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|---------------------|---|

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de SHON et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
- Les constructions à usage d'activités devront présenter un degré d'isolation acoustique tel que les bruits audibles de l'extérieur soient limités à 40 DB a. Cette disposition est applicable aux activités nouvelles et dans le cas de modification d'une activité existante.

**Adaptations mineures :** Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L.123-1, R. 421-18, R. 421-29 et R. 421-36 du code de l'urbanisme : des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>ARTICLE UP 3</b> | <b>LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> |
|---------------------|---|

### 3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 m.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

---

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

**Un seul accès véhicule par terrain est autorisé.** Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

### 3-3 Voirie

---

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

### 3-4 Desserte des places de stationnement

---

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>ARTICLE UP 4</b> | <b>LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|---------------------|---|

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

### 4-1 Eau

---

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

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite du domaine public.

### 4-2 Assainissement

---

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

#### ➤ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Tout raccordement au réseau collectif doit faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné.

#### ➤ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

### ➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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 issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-deshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

### ➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n° 2-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, 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 recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exutoire est autre. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale. Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

### ➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées. Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

## 4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ce mode de chauffage sera privilégié.

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>ARTICLE UP 6</b> | <b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</b> |
|---------------------|---|

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

#### **Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques**

Les bâtiments seront implantés dans une bande de 2 mètres comptée à partir de l'alignement. Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.

#### **Sur les voies de desserte locale**

L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>ARTICLE UP 7</b> | <b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> |
|---------------------|---|

### **7-1 Règle générale**

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait.

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

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

### **7-2 Modalités de calcul du retrait**

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.

L'aplomb des terrasses et balcons situés à une hauteur de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel devra se situer à au moins 6m des limites séparatives. Cette dimension pouvant être réduite en cas de mise en place d'un dispositif écran d'au moins 1,90m de hauteur. Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons situés sur la façade sur rue de la construction sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

#### **↻ Définition de la vue directe**

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

#### **Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un dispositif formant écran, implanté en limite séparative. Ce dispositif devra être égal à une hauteur de 2 mètres.
- Les ouvertures de 2<sup>ème</sup> jour des niveaux supérieurs, situées sur les façades pignons ne respectant pas les obligations de retrait, seront autorisées dans la limite d'une ouverture par niveau de plancher. Ces ouvertures ne devront pas excéder 1m<sup>2</sup> chacune ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;

- les ouvertures de salle de bains, toilettes et escaliers intérieurs ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

**ARTICLE UP 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré avec un minimum de :

- 8 m pour les logements.
- 6 m pour l'activité

**ARTICLE UP 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9-1 Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

|  |  |
|--|--|
| Pour les constructions à destination de logement   | <b>50 %</b>  |
| Pour les constructions à usage d'activité  | <b>80 %</b>  |
| Pour les constructions, à usages mixtes (logements, commerces...), situées en bordure de la place publique | <b>100 %</b> (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement.) |

**9-2 Percées visuelles**

Sur l'ensemble des îlots implantés de part et d'autre du prolongement de la voie Gustave Charpentier et de la rue Paul Hochart, au moins deux percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot devront être réalisées. Ces percées devront présenter une continuité de part et d'autre du prolongement de la rue Gustave Charpentier.

Sur l'îlot implanté sur la RN7, une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot devra être préservée.

L'emprise des constructions devra permettre la réalisation de ces percées dans le respect des principes définis par l'orientation particulière d'aménagement.

**9-3 Exceptions**

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UP 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence 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, acrotères, à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10<sup>ème</sup> de la superficie du dernier niveau de la construction.

## 10-2 Hauteur maximale des constructions

### Avenue de Stalingrad (RN7) et place publique

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

**23 m** au faîtage

Au-delà de cette bande :

**19 m** au faîtage

### Sur le reste de la zone

Hauteur faîtage

**18 m**

Pour l'ensemble de la zone, des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>ARTICLE UP 11</b> | <b>L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b> |
|----------------------|--|

## 11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

### ➤ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

**Un cahier de recommandations architecturales (cf. document 6 b) explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article. Il est accompagné d'un cahier de références contemporaines.**

## 11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

## 11-3 Le corps du bâtiment

### 11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

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

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

### ➤ Pour les constructions existantes

Les pentes de toiture d'origine doivent être préservées

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

#### 11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Dans le cas de terrains à l'angle de plusieurs voies, c'est le cumul des façades sur rue qui s'applique.

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

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

### ➤ Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

#### 11-3-3 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

## 11-4 Les éléments techniques

---

### 11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

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

### 11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

### 11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### 11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

## 11-5 Les éléments décoratifs

---

### 11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

### 11-5-2 Les volets roulants

La pose de volets roulants doit se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un lambrequin afin de cacher le caisson.

## 11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

### ➤ Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

#### 11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès) sans dépasser 2 m.

La clôture sur rue doit s'harmoniser avec le style du bâti.

#### 11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

### ➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>ARTICLE UP 12</b> | <b>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|----------------------|--|

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-dessous sera arrondi au chiffre supérieur.

## 12-1 Pour les constructions à usage d'habitation

1 place par tranche pour 75 m<sup>2</sup> SHON pour les logements.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place par logement.

### ➤ Locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs

A partir de 400m<sup>2</sup> de SHON, des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues, à raison d'1,5 m<sup>2</sup> par logement, dans un local indépendant ou avec une surface équivalente dans un espace sécurisé.

De même, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5m<sup>2</sup> par logement, sans pouvoir être inférieur à 4m<sup>2</sup>.

### ➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> de SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

### ➤ Dispositions pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

En application du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, à condition de ne pas dépasser 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

#### 12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

---

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface hors oeuvre nette. Au moins 80 % du stationnement sera enterré.

**Locaux de rangement de cycles :** La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1 % de la SHON

#### 12-3 Pour les constructions à usage d'activité

---

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface hors oeuvre nette. Au moins 80 % du stationnement sera enterré.

**Locaux de rangement de cycles :** La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la SHON

#### 12-4 Pour les établissements commerciaux

---

Commerces de moins de 250 m<sup>2</sup>  
de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m<sup>2</sup>  
de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface hors oeuvre nette.  
Un emplacement nécessaire au chargement/déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup>  
de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun.  
Un emplacement nécessaire au chargement/déchargement et à la manutention doit être prévu.

Restaurants

1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres  
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

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

**Locaux de rangement de cycles :** La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la SHON

#### 12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

---

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface hors oeuvre nette, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

#### 12-6 Pour les équipements collectifs

---

Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite etc...

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

## 12-7 Pour les autres constructions

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

## 12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

|                          |                                    |                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Véhicules<br>de tourisme | Largeur : 2,50 m<br>Longueur : 5 m | Véhicules<br>utilitaires | Largeur : 3,30 m<br>Longueur : 7 m |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible. De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. Cependant, pour les logements, jusqu'à 10 % du stationnement pourra se faire en surface.

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

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

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>ARTICLE UP 13</b> | <b>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|----------------------|---|

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

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain non bâti jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Les parties de terrain frappées de la servitude prévue à l'article UP 6 ci-dessus seront également traitées en espaces verts.

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>ARTICLE UP 14</b> | <b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|----------------------|--|

Pour le secteur UP correspondant au périmètre de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart, la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est de 70 000 m<sup>2</sup> au maximum. La démolition de tout bâtiment existant entraînera la réaffectation de la SHON démolie à la SHON à créer.

## DEFINITIONS

### ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public, généralement constituée par une voie. 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 du présent règlement.

### AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Pour un même bâtiment, il ne peut être recouru qu'une seule fois à l'amélioration de l'habitat.

**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.**

### CONSTRUCTION DE PETIT GABARIT

Est considérée comme construction de petit gabarit, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- leur surface ne dépasse pas 12 m<sup>2</sup> de SHOB.

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL - EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du ou des bâtiments sur le sol. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 m par rapport au sol, etc...) à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'1 m.

Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface d'emprise au sol des bâtiments et la surface de la parcelle.

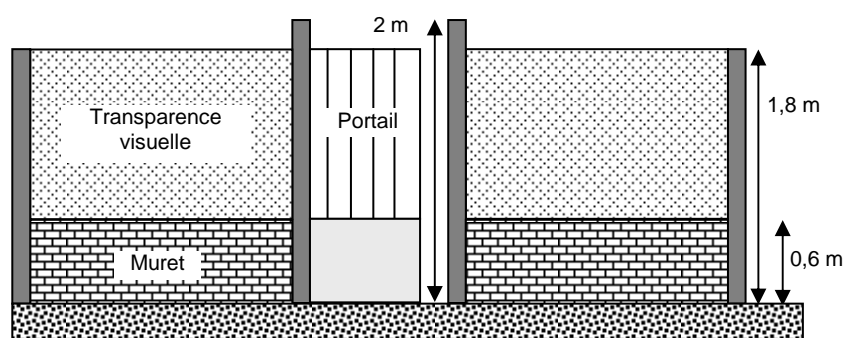
Lorsque la propriété est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de l'emplacement réservé.

### CLÔTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur)

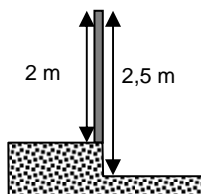
#### Dimensions maximales autorisées pour les clôtures sur rue.



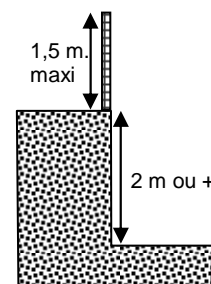
### Clôture sur limites séparative

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin.



Toutefois, lorsque la différence de niveau entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m, à condition qu'elles soient à claire voie.



### DÉPÔTS ET DÉCHARGES

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

### 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.

### DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

#### **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

#### **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

#### **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, etc...

#### **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat »).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage et/ou de réserve, ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de conditionnement de produits ou de matériaux.

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

### EMPLACEMENTS RESERVES

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

**FRONT BÂTI**

Constituent un front bâti les constructions dont la façade sur rue est implantée de limite en limite.

**HAUTEUR****Hauteur maximum ou "faîtage"**

La hauteur faîtage se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment non comptés :

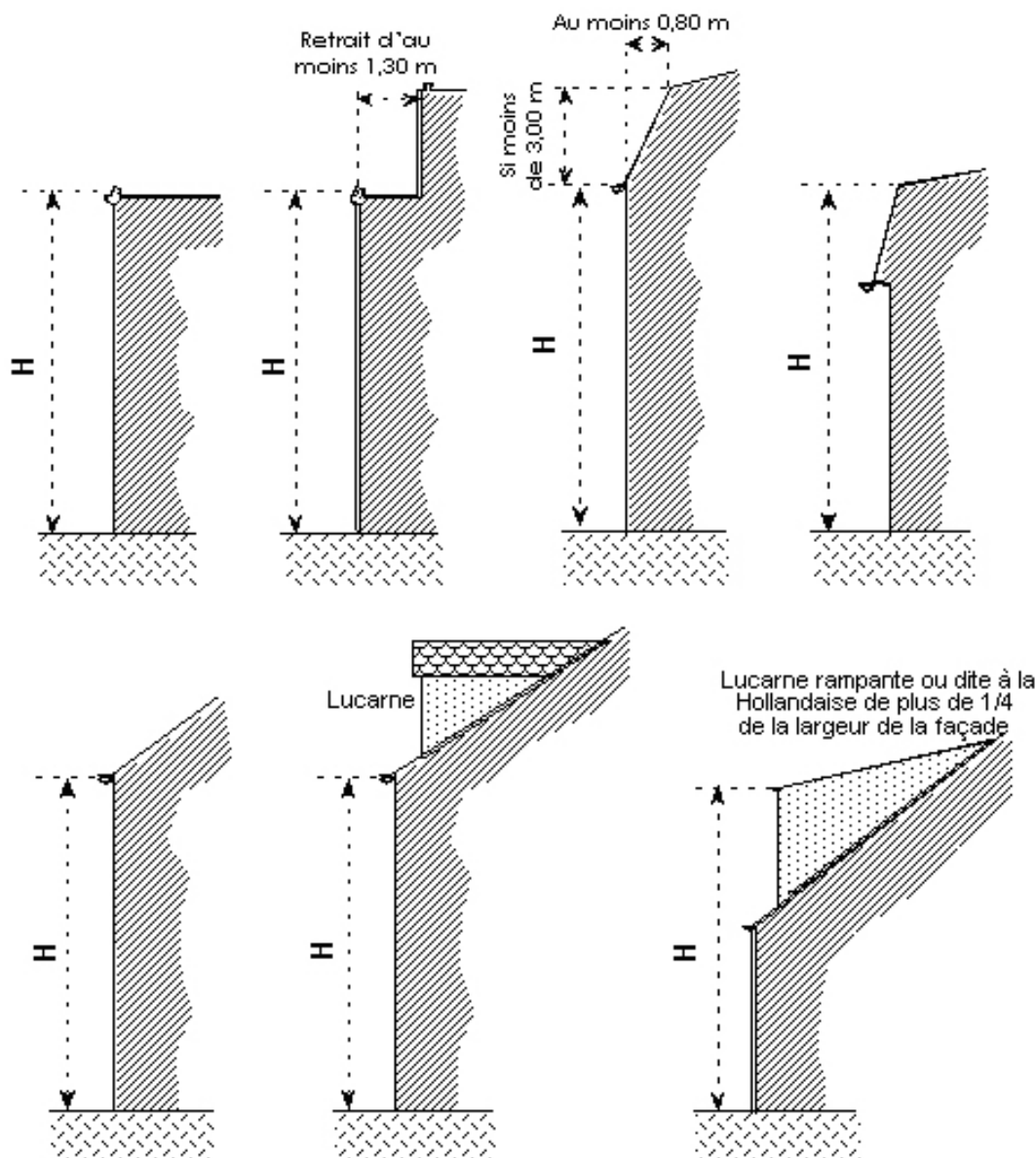
- les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10<sup>ème</sup> de la superficie du dernier niveau de la construction,
- les garde-corps,

**Hauteur façade**

La hauteur de façade est la mesure verticale entre le niveau de référence et le niveau le plus élevé de la façade. Pour les façades avec pignons, la hauteur sera prise entre le niveau du sol à l'alignement et l'égout du toit.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), cette hauteur est mesurée au pied de l'acrotère ou se retourne le relevé d'étanchéité.

Les étages en attique ne seront pas comptés dans la hauteur façade, s'ils disposent d'un retrait d'au moins 1,3 mètre par rapport à la façade.



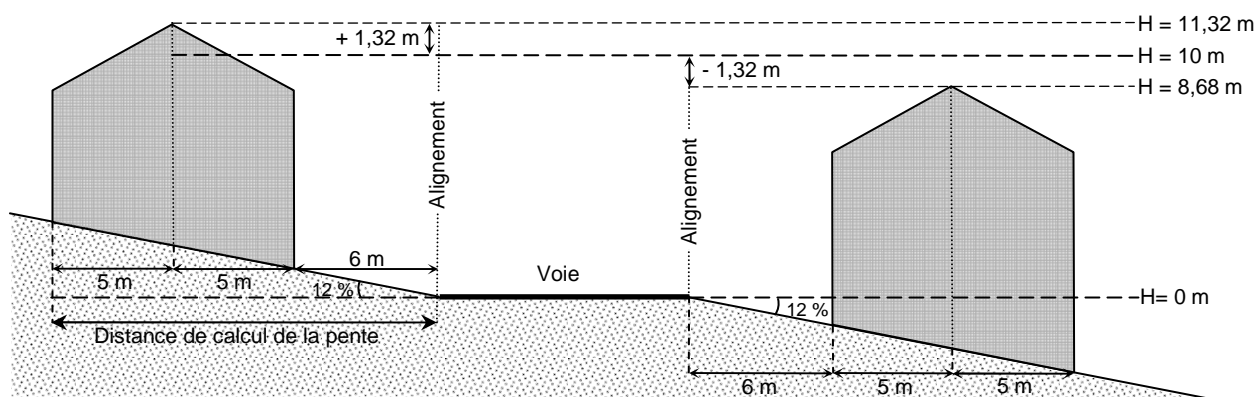
### Pour l'ensemble des hauteurs

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris **au niveau de l'alignement**, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain.

Lorsque le **terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %**, on majorera ou minorera (selon la situation du terrain par rapport à la voie) la mesure de cette hauteur, du pourcentage de la pente (calculé entre l'alignement et la fin de la construction) rapporté à la distance entre l'alignement et le milieu de la construction, soit :

$$\text{Hauteur} = H \text{ de référence} \pm (\% \text{ de pente} \times \text{distance entre l'alignement et le milieu de la construction})$$

**Exemple** : pour un terrain présentant une pente de 12% et situé en contrebas de la voie, avec une construction de 10 m de profondeur implantée à 6 m en retrait de l'alignement. La hauteur de référence, précisée à l'article 10 du règlement, (ici 10 m) sera minorée de 12% de [(10m/2) + 6m], soit de 1,32m. Elle sera donc de 8,68 m.



Lorsque 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 10 mètres de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du niveau de référence pris au milieu de la section.

### **LIMITE SEPARATIVE**

Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

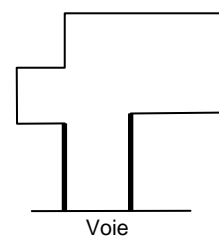
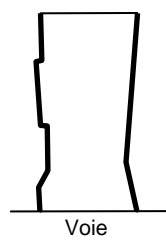
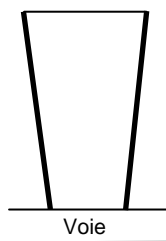
#### Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

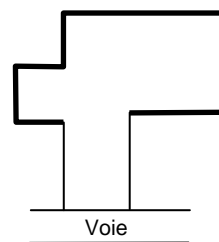
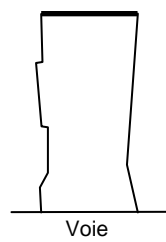
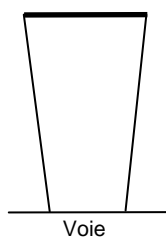
#### Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limites latérales



Limites de fond de parcelle



**LARGEUR DE FAÇADE DU TERRAIN**

On appelle "largeur de façade", la largeur du terrain mesurée au droit de la construction.

**LINEAIRE DE FAÇADE**

On appelle "linéaire de façade", la longueur totale des façades implantées sur rue.

**MARGE DE REcul OU RETRAIT SUR ALIGNEMENT**

La marge de reculement est le retrait, parallèle à l'alignement, 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.

**OUVERTURES DE DEUXIEME JOUR**

Il s'agit des ouvertures qui ne constituent pas la baie principale de la pièce.

**PIGNON****Définition**

Quand une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la façade implantée sur cette limite.

**Façade pignon**

On appelle « façade pignon », la façade latérale implantée en retrait des limites séparatives.

**Longueur du pignon**

La longueur du pignon est sa mesure sur la limite séparative.

**PROPRIÉTÉ OU UNITÉ FONCIÈRE**

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle.

Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires, elles constituent une « unité foncière », en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

**STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement et une bande de circulation permettant des manœuvres sans difficultés (soit 5m pour un stationnement perpendiculaire à la bande de circulation).

**SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE / NETTE (Code de l'Urbanisme - Article R. 112-2.)****SHOB**

La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction mesurées au nu extérieur des murs.

**SHON**

La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Sont également déduites de la S.H.O.B. les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.

## TERRAIN NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

## VUES

### Définition

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Il ne peut être créé de vue par côté ou obliques, à moins de 0,60 m de la limite de propriété avec le terrain voisin.

### **Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un dispositif formant écran, implanté en limite séparative. Ce dispositif devra être égal à une hauteur de 2 mètres.
- Les ouvertures de 2<sup>ème</sup> jour des niveaux supérieurs, situées sur les façades pignons ne respectant pas les obligations de retrait, seront autorisées dans la limite d'une ouverture par niveau de plancher. Ces ouvertures ne devront pas excéder 1m<sup>2</sup> chacune ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures de salle de bains, toilettes et escaliers intérieurs ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

## VOIE ET VOIE NOUVELLE

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- Être ouvertes à la circulation publique
- Desservir au moins 3 propriétés distinctes
- Disposer des réseaux et éclairages nécessaires à leur fonctionnement.