



**Modification du plan local d'urbanisme
Adaptation réglementaire**

PIECE 4

Règlement d'urbanisme modifié

**Modification approuvée par délibération
du Conseil municipal le 20 juin 2012**

SOMMAIRE

	Page
LES DISPOSITIONS GENERALES.....	3
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	35
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	57
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....	78
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	100
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF.....	123
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR.....	145
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV.....	173
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ.....	194
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUF.....	203
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU STRICTE.....	223
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	228
LE GLOSSAIRE.....	243
LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	262
LES ESPACES PUBLICS, LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI ET LES ESPACES VERTS À PROTÉGER.....	264
LA LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES.....	265

LES DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement du plan local d'urbanisme (PLU) d'Orly est établi dans le cadre défini par les articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE P.1./ : Le champ d'application

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communal d'Orly. Ses dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE P.2./ : La portée du règlement

Les règles du plan local d'urbanisme d'Orly se substituent à celles du chapitre premier, section I, II, et III, du livre premier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R. 111-1 a conféré un caractère d'ordre public. Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique (l'article R. 111-2), des sites archéologiques (l'article R. 111-4), de la protection de l'environnement (l'article R. 111-15), et du respect du caractère des lieux (l'article R. 111-21).

À ces règles générales et aux règles propres au plan local d'urbanisme d'Orly, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques qui concernent l'occupation ou l'utilisation du sol.

Les servitudes applicables font l'objet d'un plan et d'une annexe du PLU.

En application des dispositions de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé par l'autorité compétente à une demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que les travaux, les constructions, ou les installations projetés sont de nature à empêcher l'application d'un document d'urbanisme dont le contenu est en cours d'étude, ou à compromettre l'utilisation d'un espace dont l'affectation définitive est en cours de réflexion.

En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme, dans les communes où un PLU a été approuvé, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au terme d'une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, à la demande des colotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du PLU.

ARTICLE P.3./ : La division du territoire communal

Le plan local d'urbanisme d'Orly découpe le territoire communal en zones urbaines (les zones « U »), en zones à urbaniser (les zones « AU »), et en zones naturelles (les zones « N »), dont les limites sont reportées sur le document graphique.

Ce dernier désigne aussi :

- les espaces boisés classés, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ; ces espaces sont figurés par une trame hexagonale verte ;
- les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; ces espaces sont figurés par un aplat vert ;
- les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés et à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; ces arbres sont figurés par un point vert ou une ligne verte ;
- la localisation indicative des espaces verts publics à créer au titre de l'article L. 123-1-5° du code de l'urbanisme ; ces localisations sont figurées par un triangle vert ;
- les monuments historiques classés au titre de la loi du 31 décembre 1913 ; ces monuments sont figurés par un aplat rouge ;
- les constructions, ensembles de constructions, ensembles urbains et éléments de construction remarquables, protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; ces éléments sont figurés par un aplat orange ;
- les constructions, ensembles de constructions, ensembles urbains et éléments de construction remarquables, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; ces éléments sont figurés par un aplat jaune ou un périmètre défini par une ligne pointillée jaune ;
- les espaces publics remarquables, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; ces éléments sont figurés par un aplat rose ;
- les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics, soumis aux dispositions des articles L.123-1, R.123-10, et R.123-11, du code de l'urbanisme ; ces emplacements sont figurés par une trame losangée rouge ;
- la localisation indicative des équipements publics à créer, au titre de l'article L. 123-3-b du code de l'urbanisme ; ces localisations sont figurées par un cercle rouge ;

Les **zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ».

Sont classés dans ces zones « U », « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Le PLU d'Orly distingue neuf types de zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- la zone **UA** ;
- la zone **UB** ;
- la zone **UC** ;
- la zone **UD** ;
- la zone **UE** ;
- la zone **UF** ;
- la zone **UR** ;
- la zone **UV** ;
- la zone **UZ**.

Les dispositions applicables à ces zones urbaines sont prescrites par le titre 1.1. du présent règlement.

Les **zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par les lettres « AU ».

Sont classés dans les zones « **AU** », des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du code de l'urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le code de l'urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que l'orientation d'aménagement et le règlement les prévoient ;
- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les **zones à urbaniser** du PLU d'Orly correspondent aux deux types de zone AU :

- les secteurs où les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur concerné, forment la zone **AUf « constructible sous conditions »** ;
- les secteurs où l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme forment la zone **AU « stricte »**.

Les dispositions applicables à ces zones à urbaniser sont prescrites par le titre 1.2. du présent règlement.

Les **zones naturelles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « N ».

Sont classés dans la zone « N », les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Le PLU d'Orly comprend une zone naturelle, qui correspond à l'emprise des parcs, jardins, et squares publics :

Les dispositions applicables à cette zone naturelle sont prescrites par le titre 1.4. du présent règlement.

ARTICLE P.4./ : Les adaptations mineures

Les règles définies par le plan local d'urbanisme d'Orly ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures, motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes, selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE P.5./ : Les règles externes

Les règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du règlement du PLU d'Orly, doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires issues du code de la construction et de l'habitation (notamment la législation en vigueur en ce qui concerne la sécurité des bâtiments et leur accessibilité aux personnes handicapées) et du code civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, aux droits de passage, aux servitudes de cour commune, à la mitoyenneté, aux plantations...), en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher

La surface de plancher résultant du coefficient d'occupation des sols, lorsqu'il est précisé, constitue un plafond qui ne peut pas être dépassé. La capacité maximale de construction est également régulée par l'ensemble des règles et servitudes précisées au présent règlement.

Les bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, les permis de construire ne peuvent être accordés que pour des travaux – en particulier les travaux d'extension – qui ont pour objet l'amélioration de la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les bâtiments protégés

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement, réalisés sur des éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont admis dès lors qu'ils mettent en valeur les caractéristiques architecturales qui ont fondé leur protection.

Les clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à une déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers

Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation préalable, prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions

Les démolitions sont soumises à une autorisation préalable, prévue aux articles L. 451-1 et suivants et R. 451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les défrichements et les coupes

Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, en application des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et dûment repérés sur le document graphique.

Les accès ouverts aux véhicules sont soumis à une autorisation de voirie.

ARTICLE P.6./ : La délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation des sols

La participation des constructeurs

Les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par le code de l'urbanisme, et sont ainsi appelés à participer au financement des équipements publics induits.

La réalisation des aires de stationnement

Conformément à l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ses obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ne sont

pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions contenues dans le PLU et relatives à la construction d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

La protection architecturale

Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que si elle fait l'objet d'un avis simple ou conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE P.7./ : La prévention des risques et des nuisances

Les ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrages de défense contre les crues, postes de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique, ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones, sauf dans celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

La protection contre le bruit

En vertu de l'article R. 111-4-1° du code de la construction et de l'habitation, des arrêtés préfectoraux en date du 3 janvier 2002 définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

Un plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome d'Orly a été approuvé le 3 septembre 1975. Il concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

La protection contre le risque d'inondation

Un plan de protection contre le risque d'inondation (PPRI) de la Seine a été approuvé le 28 juillet 2000. Il concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols est élaboré. Il concerne tout le territoire communal et sera annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique une fois approuvé. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

La desserte par les véhicules de lutte contre l'incendie

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation (deuxième partie – livre premier – titre III – chapitre 1).

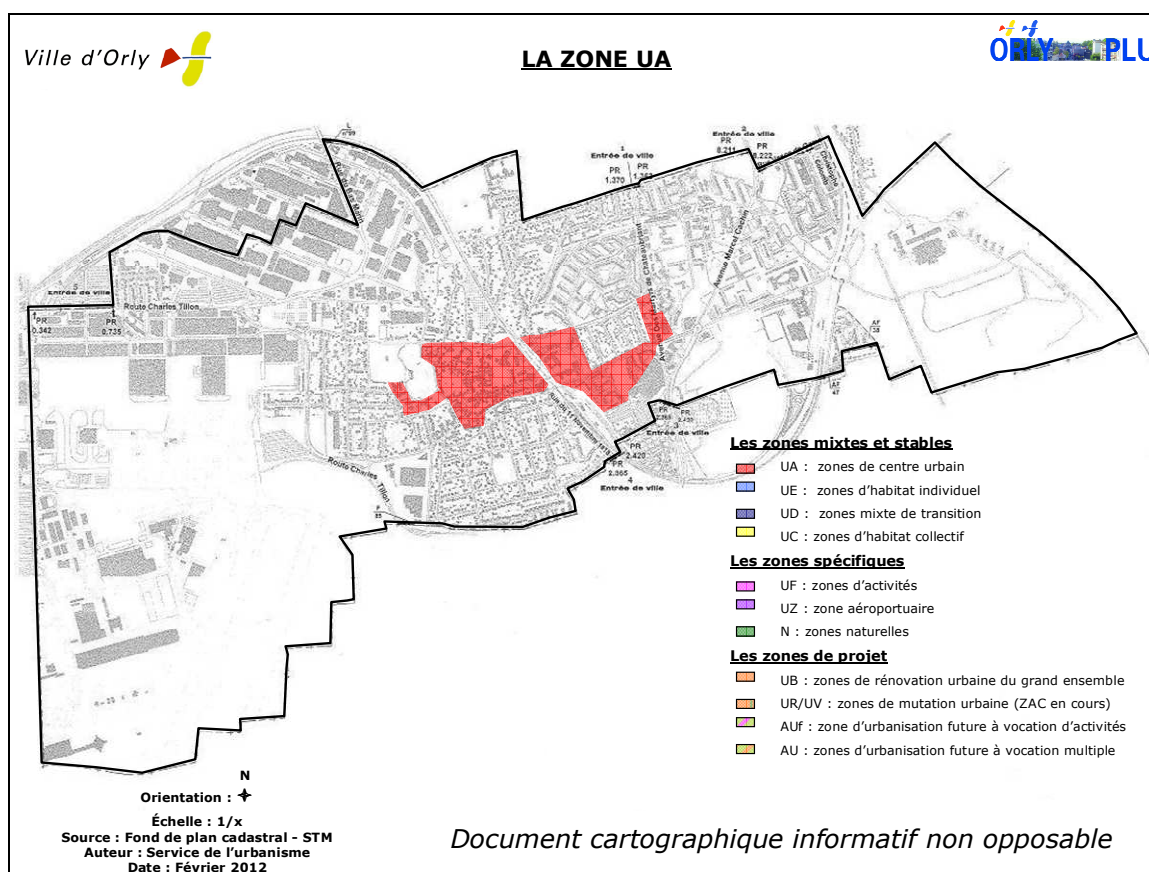
La desserte des bâtiments à usage d'industrie ou de bureau doit répondre aux mêmes prescriptions.

Les établissements recevant du public (ERP) doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980, modifié).

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** correspond au centre urbain de la commune d'Orly. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur **UAa** qui couvre la partie historique du centre ancien d'Orly ;
- le secteur **UAb** qui couvre la partie plus récente du centre ancien d'Orly résultat des opérations de rénovation urbaine des années 1960 et 1990 ;
- le secteur **UAc** qui s'étend sur les secteurs d'urbanisation récente marquant le déploiement du centre-ville vers l'est et le long du boulevard urbain.



ARTICLE UA.1./ : Les occupations et les utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- UA.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (cf. glossaire), qui nécessitent une autorisation au titre du code de l'urbanisme, et

qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction.

- UA.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article suivant.
- UA.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UA.1.4.** Les terrains de camping ou de caravanage, et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.
- UA.1.5.** La construction ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat ou de commerce, sauf dans les cas prévus à l'article suivant.
- UA.1.6.** La construction ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie, sauf dans les cas prévus à l'article suivant.
- UA.1.7.** L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôt.
- UA.1.8.** Sur les rues mentionnées sur le document graphique, le changement d'affectation, à destination de l'habitation, des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée.

ARTICLE UA.2./ : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont soumis à des conditions particulières :

- UA.2.1.** La construction ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat ou de commerce, à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 mètres carrés, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- UA.2.2.** La construction ou l'aménagement ou l'extension des locaux à destination d'entrepôt situés dans les constructions autres que celles mentionnées à l'article UA.1.7., à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 mètres carrés.
- UA.2.3.** L'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du PLU, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU de plus de 10%, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- UA.2.4.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles correspondent à des besoins

nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours (telles les boulangeries, les laveries, les drogueries, les chaufferies et les installations de climatisation, les parcs de stationnement), et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

UA.2.5. Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, assainissement des eaux usées et pluviales, électricité, gaz, téléphonie, télédiffusion, etc.), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté, qu'elles soient compatibles avec les autres règles du secteur et qu'elles soient intégrées à la construction.

UA.2.6. Les travaux effectués sur les constructions figurées comme bâtiments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, à la condition qu'ils mettent en valeur les caractéristiques architecturales qui ont justifié leur protection.

ARTICLE UA.2.BIS./ : Les occupations et utilisations des sols soumises à des réglementations particulières

Sont soumises à des réglementations particulières :

UA.2.7. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions en vigueur notamment les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 en matière d'isolement acoustique.

UA.2.8. Les constructions dans l'emprise du plan d'exposition au bruit, à la condition qu'elles respectent les prescriptions du plan d'exposition au bruit en vigueur en matière d'isolement acoustique et d'usage des sols, telles que définies par le code de l'urbanisme.

UA.2.9. Les constructions situées dans l'emprise du plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols en vigueur à la condition qu'elles respectent les prescriptions du plan en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme en matière d'occupation et d'utilisation des sols, et de construction.

ARTICLE UA.3./ : Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les principes généraux

UA.3.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, ainsi que les accès, doivent être conformes aux dispositions prévues par le code de la voirie routière, par le règlement départemental de voirie, et par le règlement communal de voirie.

Les voies publiques ou privées

UA.3.2. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules (cf. glossaire).

UA.3.3. Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

UA.3.4. Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

UA.3.5. Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

UA.3.6. Les voies publiques ou privées en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur.

UA.3.7. Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

Les accès

UA.3.8. Pour être constructible, un terrain (cf. glossaire) doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.

UA.3.9. Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Il doit être exclu des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles. Il doit présenter une

disposition assurant la visibilité de ses abords, la sécurité des usagers.

- UA.3.10.** L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.
- UA.3.11.** Un seul accès pour véhicule est autorisé par unité foncière ; toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé.
- UA.3.12.** Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.
- UA.3.13.** La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.
- UA.3.14.** L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.
- UA.3.15.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

ARTICLE UA.4./ : Les conditions de desserte par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable

- UA.4.1.** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

L'assainissement des eaux usées

- UA.4.2.** Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UA.4.3.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

- UA.4.4.** Tout commerce de bouche doit dégraisser ses eaux usées (bac à graisse) avant rejet sur le collecteur public.
- UA.4.5.** Tout commerce de réparation automobile doit être équipé d'un débourbeur, déshuileur pour traiter avant rejet les hydrocarbures.
- UA.4.6.** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces publics ; les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.
- UA.4.7.** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

L'assainissement des eaux pluviales

- UA.4.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du code civil.
- UA.4.9.** Une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UA.4.10.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 5 litres par seconde par hectare, sous réserve des dispositions à venir concernant la réglementation de l'eau tant au niveau national qu'au niveau intercommunal ; ils doivent en outre répondre aux normes de la classe 1 B des eaux superficielles (cf. les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), révisé le 29 octobre 2009).
- UA.4.11.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- UA.4.12.** Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un pré-traitement au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.
- UA.4.13.** Les aires de stationnement doivent être munies des dispositifs réglementaires (débourbeurs, déshuileurs).
- UA.4.14.** A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- UA.4.15.** En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.
- UA.4.16.** Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de téléphone, et de câble

- UA.4.17.** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité doivent être réalisés en souterrain.
- UA.4.18.** Les réseaux et les fourreaux de raccordement aux réseaux de téléphone et de câble doivent être enfouis.

L'évacuation des déchets ménagers

- UA.4.19.** Une construction ou installation nouvelle dédiée au logement collectif, aux opérations groupées, aux programmes de d'activités économiques (bureaux, industries, commerces, artisanat) doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement du service communal de l'hygiène et de la santé.
- UA.4.20.** Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de trois logements, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
De 3 à 6 logements	5 mètres carrés
De 7 à 11 logements	7 mètres carrés
De 12 à 15 logements	9 mètres carrés
De 16 à 19 logements	11 mètres carrés
De 20 à 23 logements	14 mètres carrés
Au-delà de 24 logements	Au minimum 15 mètres carrés avec obligation d'interroger le service communal d'hygiène et de santé

UA.4.21. Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installés sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux dispositions de l'article UA.4.20.. Au-delà de 3 logements, les constructions devront cependant disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

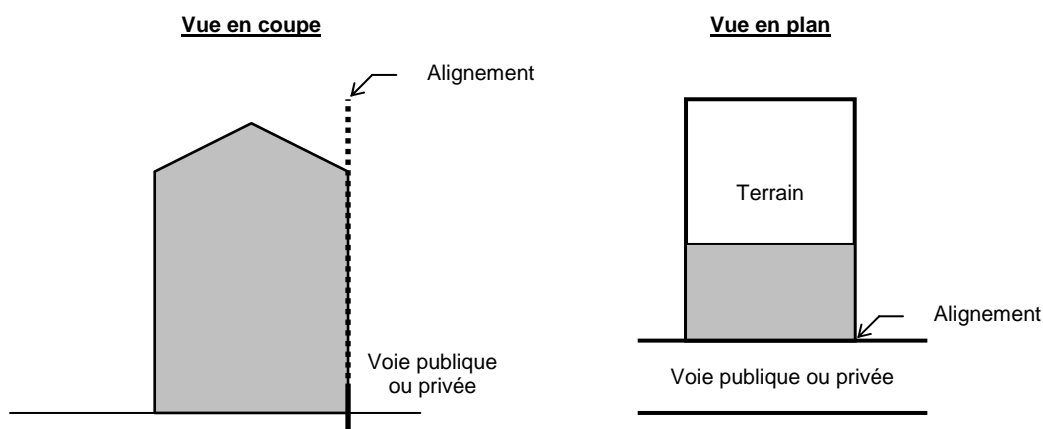
ARTICLE UA.5./ : La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet dans la zone **UA**.

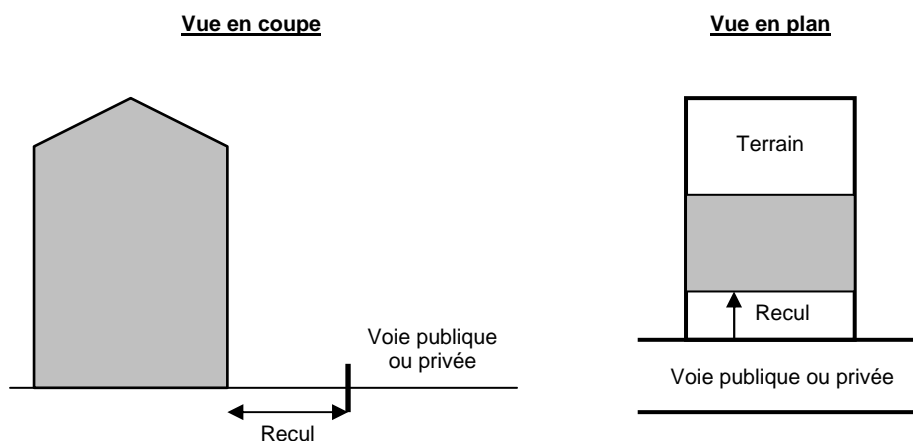
ARTICLE UA.6./ : L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du PLU.

UA.6.1. Si un alignement figure au plan de zonage, une construction nouvelle est implantée à l'alignement prescrit (cf. glossaire) des voies publiques ou privées.



UA.6.2. Si aucun alignement ne figure au plan de zonage, une construction nouvelle est implantée à l'alignement actuel ou futur (cf. glossaire) des voies publiques ou privées, ou avec un reculement égal ou supérieur à 4 mètres.



- UA.6.3.** Pour les constructions existantes faisant l'objet de travaux d'isolation par l'extérieur la marge de recul définie à l'article UA.6.2. pourra être avancée de 0,30 mètre.
- UA.6.4.** Les constructions implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent respecter l'alignement sur toute la hauteur de leur façade. Des saillies et des retraits ponctuels sont autorisés dans la limite de 20% de la surface de la façade.
- UA.6.5.** La surélévation des constructions qui ne respectent pas le présent article est autorisée dans le respect de leur implantation existante par rapport aux voies publiques ou privées.
- UA.6.6.** Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,5 mètre de profondeur par rapport au recul défini à l'article UA.6.2. Cette disposition n'est pas applicable pour les saillies sur emprise publique.
- UA.6.7.** Les saillies de balcons, d'oriel, de modénatures de façade, et d'enseignes commerciales ou professionnelles sur l'emprise publique peuvent être autorisés, à la condition qu'elles donnent sur une voie ayant une largeur supérieure à 10 mètres, qu'elles soient autorisées par le gestionnaire du domaine public concerné, qu'elles n'excèdent pas 0,80 mètres de profondeur, qu'elles laissent libre un espace de 4,30 mètres au moins de hauteur sur les voies nationales et départementales et de 3,00 mètres au moins de hauteur sur les voies communales, et qu'elles soient éloignées de 0,50 mètres au moins d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.
- UA.6.8.** Les saillies et les encorbellements sur l'emprise publique doivent être conformes aux dispositions prévues par le code de la voirie routière, par le règlement départemental de voirie, et par le règlement communal de voirie.

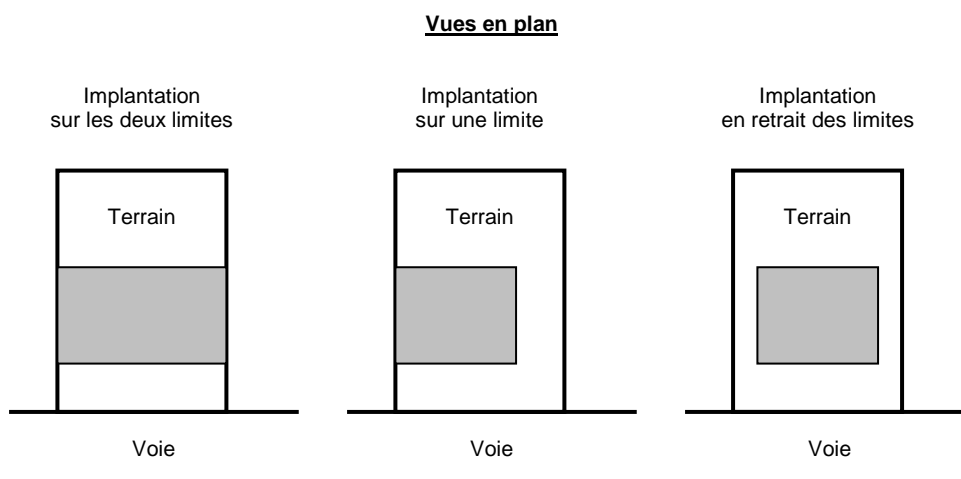
UA.6.9. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements publics.

Information : Il est rappelé la nécessité de demander une autorisation de voirie pour les saillies sur l’emprise publique.

ARTICLE UA.7./ : L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA.7.1. Si une prescription figure au plan de zonage, une construction nouvelle est implantée sur les deux limites séparatives joignant l’alignement (cf. glossaire).

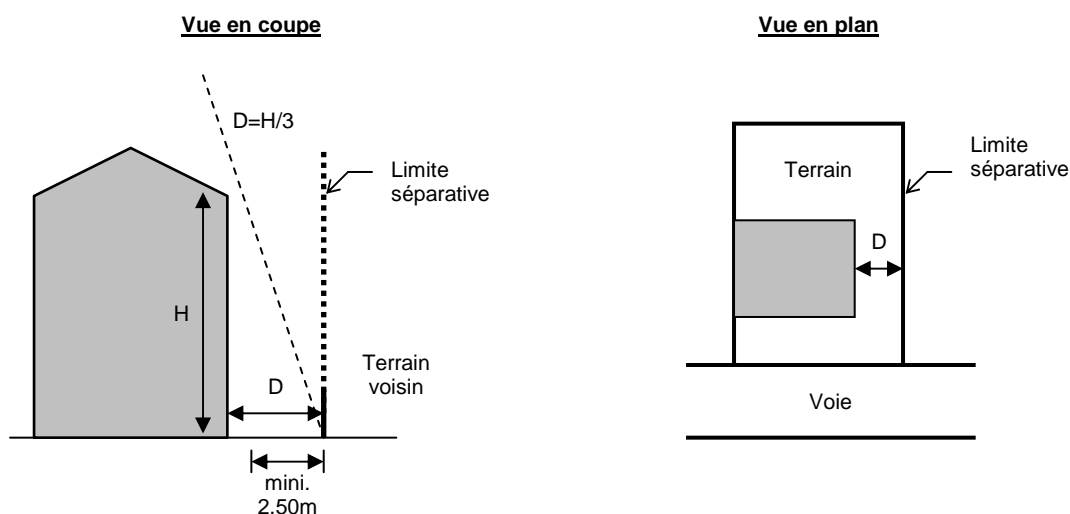
UA.7.2. Si aucune prescription ne figure au plan de zonage, la construction peut être édifée sur les limites séparatives joignant l’alignement (cf. glossaire), ou en retrait.



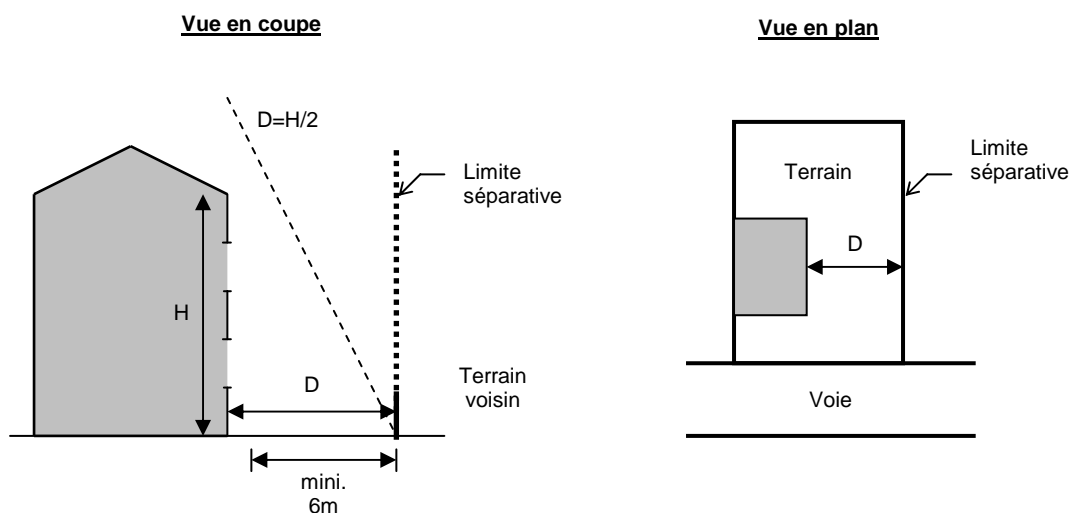
UA.7.3. Une construction peut être édifée sur la limite séparative formant le fond du terrain (cf. glossaire), ou en retrait.

UA.7.4. Sur l’avenue des Martyrs de Châteaubriant, les constructions ne peuvent être édifées sur la limite séparative formant le fond du terrain.

UA.7.5. Si la construction est implantée en retrait d’une limite séparative (cf. glossaire), la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction élevée sur le sol naturel (cf. glossaire), avec un minimum de 2,50 mètres ($D \geq H/3 \geq 2,50$ mètres) si la façade de la construction nouvelle ne comporte pas de vue directe (cf. glossaire).



UA.7.6. Si la façade de la construction nouvelle comporte au moins une vue directe cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction élevée sur le sol naturel (cf. glossaire), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H/2 \geq 6,00$ mètres).



UA.7.7. La surélévation des constructions qui ne respectent pas le présent article est autorisée à condition :

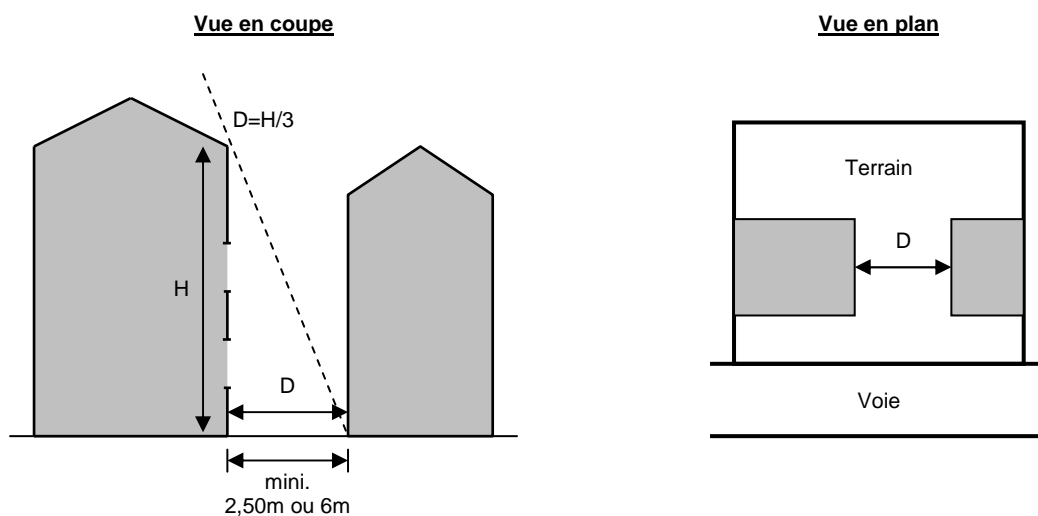
- de respecter l’implantation de la construction existante ;
- et de ne pas créer de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n’est pas respectée.

Cette disposition n'est pas applicable pour la surélévation des constructions annexes et des locaux annexes contigus aux bâtiments principaux.

- UA.7.8.** Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie à l'article UA.7.6.
- UA.7.9.** Lorsqu'une courette (cf. glossaire), présentant une façade donnant en vis-à-vis de la limite séparative et un retrait inférieur au retrait minimal défini ci-dessus, existe sur un fonds riverain, la construction nouvelle doit, au droit de ladite courette, être implantée, avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle, avec un minimum de 4 mètres.
- UA.7.10.** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements publics.
- UA.7.11.** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues à l'article suivant.

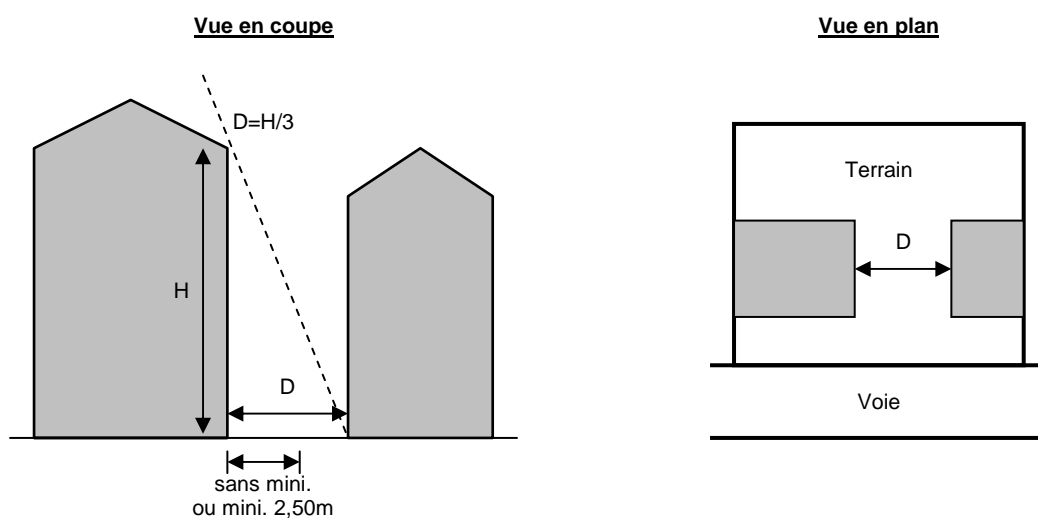
ARTICLE UA.8./ : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- UA.8.1.** Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës et qu'au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte une ou plusieurs vues directes (cf. glossaire), la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (cf. glossaire), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (cf. glossaire) avec un minimum de :
- 2,50 mètres en secteur UAa ($D \geq H/3 \geq 2,50$ mètres) ;
 - 6 mètres dans les secteurs UAb et UAc ($D \geq H/3 \geq 6$ mètres).



UA.8.2. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, et qu'aucune des deux façades en vis-à-vis ne comporte de vue directe (cf. glossaire), la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (cf. glossaire), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (cf. glossaire) :

- sans minimum en secteur UAa ($D \geq H/3$) ;
- avec un minimum de 2,50 mètres dans les secteurs UAb et UAc ($D \geq H/3 \geq 2,50$ mètres) .



- UA.8.3.** Par dérogation aux articles UA.8.1 et UA.8.2, la distance séparant les constructions annexes des autres constructions édifiées sur une même emprise foncière, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (cf. glossaire), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (cf. glossaire)
- sans minimum en secteur UAa ($D \geq H/3$) ;
 - avec un minimum de 2,50 mètres dans les secteurs UAb et UAc ($D \geq H/3 \geq 2,50$ mètres).
- UA.8.4.** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements publics.

ARTICLE UA.9./ : L'emprise au sol des constructions

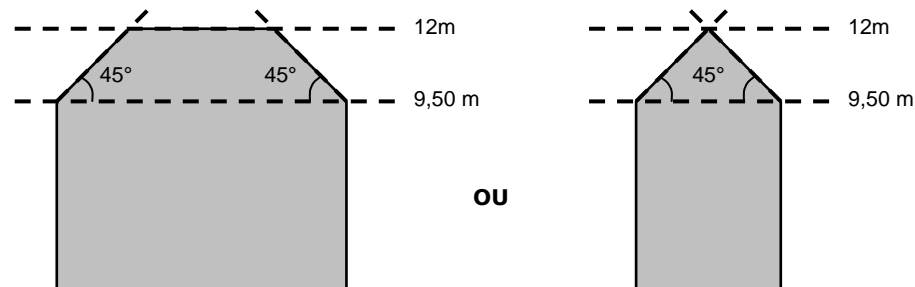
- UA.9.1.** Sur les parcelles de moins de 500 mètres carrés, l'emprise au sol des bâtiments et de leurs annexes (cf. glossaire) ne peut excéder 60% de la superficie du terrain (cf. glossaire), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- UA.9.2.** Sur les parcelles de plus de 500 mètres carrés, l'emprise au sol des bâtiments et de leurs annexes (cf. glossaire) ne peut excéder 65% de la superficie du terrain (cf. glossaire), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- UA.9.3.** L'emprise au sol définie à l'article UA.9.1. est augmentée de 20% pour les constructions en rez-de-chaussée à usage de commerce.
- UA.9.4.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements publics, à la condition que ces bâtiments et ouvrages ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE UA.10./ : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UA.10.1.** En secteur UAa, la hauteur d'une construction ou installation nouvelle ne peut excéder **9,50 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faitage de la toiture inclinée. Au-delà de 9,50 mètres la construction devra comporter obligatoirement une toiture à pentes et s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente à 45° et la ligne

horizontale plafond de la zone fixée à 12 mètres (cf. schéma). Seules les lucarnes et fenêtres de toit sont autorisées au-delà de ce gabarit dans le strict respect du plafond de zone.



- UA.10.2.** En secteur UAb et UAc, la hauteur d'une construction ou installation nouvelle ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit ou **16 mètres** au faîtage de la toiture inclinée ou à l'acrotère de la terrasse (cf. glossaire).
- UA.10.3.** Les hauteurs maximales visées aux alinéas précédents sont augmentées d'un mètre si la construction nouvelle comprend des locaux à usage de commerce au rez-de-chaussée.
- UA.10.4.** Les hauteurs maximales visées aux alinéas précédents sont augmentées d'un mètre si la ligne de vie des toitures terrasses est intégrée à l'acrotère.
- UA.10.5.** La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage de la toiture inclinée ou à l'acrotère de la terrasse (cf. glossaire).
- UA.10.6.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, les antennes, ainsi que les gardes corps de sécurité, sont autorisés au-delà de ces hauteurs absolues.
- UA.10.7.** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements publics.

ARTICLE UA.11./ : L'aspect extérieur des constructions

Les principes généraux

- UA.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocré, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

- UA.11.2.** Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.
- UA.11.3.** Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire de façon harmonieuse avec les façades existantes.
- UA.11.4.** Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous la réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages.

Les dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

- UA.11.5.** L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont à privilégier. Ces matériaux et dispositifs doivent assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- UA.11.6.** Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture, sont autorisés.
- UA.11.7.** Les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'urbanisme sont à privilégier.
- UA.11.8.** Pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est. L'intégration harmonieuse à la toiture en présentant un rythme régulier et en respectant les symétries doit être privilégiée.
- UA.11.9.** Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatif aux rejets des eaux pluviales.
- UA.11.10.** Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

UA.11.11. Les brise-soleils devront respecter l'harmonie des façades sur lesquelles ils sont implantés.

Les façades

UA.11.12. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits ; les tôles ondulées sont interdites ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

UA.11.13. Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux, de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

UA.11.14. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes, les modénatures ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

UA.11.15. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade.

UA.11.16. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias, et des terrasses doivent être canalisés, afin d'éviter les salissures des façades.

UA.11.17. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

UA.11.18. Les parees vues des balcons, terrasses et loggias doivent par leur couleur s'intégrer harmonieusement à la construction.

UA.11.19. Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

Les toitures

- UA.11.20.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de pans de zinc, de verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect. En outre, dans les secteurs UAa et UAb, les tuiles utilisées devront être plates.
- UA.11.21.** Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en plaques de carton goudronné ou de fibro-ciment, sont interdites. Les matériaux présentant un aspect imitant un matériau noble sont interdits.
- UA.11.22.** Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignées.
- UA.11.23.** Les édicules et les ouvrages techniques (tels les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation) peuvent être intégrés dans le volume de la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être traités avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.
- UA.11.24.** Les cheminées, les capteurs solaires, et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques (tels les antennes, les paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble ; ils doivent avoir une couleur en harmonie avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés ; les cheminées doivent être traitées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.
- UA.11.25.** Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoisement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.
- UA.11.26.** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.
- UA.11.27.** Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de largeur sur une largeur de 0,60 mètre à 1,00 mètre.

Les clôtures

- UA.11.28.** Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur dont une partie pleine limitée à 0,90 mètres de hauteur sur au moins deux tiers du linéaire. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisses est interdit. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics.
- UA.11.29.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics.
- UA.11.30.** Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré.

Les enseignes

- UA.11.31.** Les enseignes doivent respecter les normes prévues par le règlement local de publicité.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

- UA.11.32.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par un aplat orange et protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, leur déplacement ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.
- UA.11.33.** L'altération des espaces publics remarquables, désignés au document graphique par un aplat rose et protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, leur déplacement ou leur modification, doit conserver les dispositions urbaines existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions urbaines existant à leur origine.
- UA.11.34.** Les plantations et les espaces verts identifiés au document graphique par un aplat vert, un point vert ou une ligne verte au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée, ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ; dans le cas où un arbre identifié au document graphique au titre de

ce même article L.123-1-5-7° doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de la même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

UA.11.35. Les toits de type « Mansart » comportant ainsi des brisis et des terrassons ne sont pas autorisés dans le périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE UA.12./ : Les obligations en matière de stationnement

UA.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

UA.12.2. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- en cas de stationnement perpendiculaire, 5,00 mètres de longueur pour une place simple, 9,00 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur ;
- en cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur ;
- en cas de stationnement longitudinal, 5,00 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

Le nombre des emplacements est fixé selon l'usage de la construction :

<u>Destination</u>	<u>Types de travaux</u>	<u>Sous-types de travaux</u>	<u>Normes de stationnement</u>	<u>Articles PLU</u>
Habitation	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination (Hors cas définis aux articles UA.12.4. et UA.12.5.)	- 1 place par logement (article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme) ; - 1 place au minimum par logement devra être couverte ; - Au-delà de 4 logements : 0,5 mètre carré par logements doit être réservé aux cycles et poussettes avec un minimum de 20 mètres carrés pour les opérations de plus de 20 logements.	UA.12.3.
		Extension, surélévation et changement de destination : - de moins de 25 mètres carrés de surface de plancher sans création de logements.	Il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.	UA.12.4.

<u>Destination</u>	<u>Types de travaux</u>	<u>Sous-types de travaux</u>	<u>Normes de stationnement</u>	<u>Articles PLU</u>
		Extension, surélévation et changement de destination : <ul style="list-style-type: none"> - de moins de 25 mètres carrés de surface de plancher avec création de logements ; - de plus de 25 mètres carrés de surface de plancher avec ou sans création de logements. 	Obligation de respecter les dispositions prévues pour les constructions neuves à l'exception de l'obligation de couverture d'au moins une place par logements. La présente dérogation est accordée en fonction de la taille, de la configuration de la parcelle et de l'implantation des bâtiments sur le terrain.	UA.12.5.
		Résidentialisation	Il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement uniquement en secteur UAb et UAc.	UA.12.6.
	Autres logements	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination (Hors cas définis aux articles UA.12.8. et UA.12.9.)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher et au moins une place par logement ; - 1 place au minimum par logement devra être couverte sauf pour les secteurs UAa et UAb ; - Au-delà de 10 logements : 0,2 place supplémentaire par logement collectif pour les visiteurs ; - Au-delà de 4 logements : 0,5 mètre carré par logements doit être réservé aux cycles et poussettes avec un minimum de 20 mètres carrés pour les opérations de plus de 20 logements. 	UA.12.7.
		Extension, surélévation et changement de destination : <ul style="list-style-type: none"> - de moins de 25 mètres carrés de surface de plancher sans création de logements. 	Il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.	UA.12.8.
		Extension, surélévation et changement de destination : <ul style="list-style-type: none"> - de moins de 25 mètres carrés de surface de plancher avec création de logements ; - de plus de 25 mètres carrés de surface de plancher avec ou sans création de logements. 	Obligation de respecter les dispositions prévues pour les constructions neuves à l'exception de l'obligation de couverture d'au moins une place par logements. La présente dérogation est accordée en fonction de la taille, de la configuration de la parcelle et de l'implantation des bâtiments sur le terrain.	UA.12.9.
		Foyers résidences (résidence pour étudiants, foyers pour jeunes travailleurs, résidence pour seniors et maisons de retraite) financé ou pas par un prêt aidé de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 4 chambres équivalents logements ; - Au-delà de 5 équivalents logements : 0,5 mètres carrés par équivalents logements doit être réservé aux cycles et poussettes avec un minimum de 20 mètres carrés pour les opérations de plus de 20 équivalents logements. 	UA.12.10.
Bureau	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination		1 place par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.	UA.12.11.
Artisanat	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination		<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher ; - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 mètres carrés de surface de plancher. 	UA.12.12.
Commerce	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination		<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher ; - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 mètres carrés de surface de plancher, sauf pour les secteurs UAa et UAb. 	UA.12.13.

<u>Destination</u>	<u>Types de travaux</u>	<u>Sous-types de travaux</u>	<u>Normes de stationnement</u>	<u>Articles PLU</u>
Entrepôt	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination		- 1 place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher ; - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.	UA.12.14.
Industrie	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination		- 1 place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher ; - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.	UA.12.15.
Hôtellerie	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination		- 1 place par tranche entamée de 5 chambres ; - 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.	UA.12.16.
Equipements publics et d'intérêt collectifs (cf. glossaire)	Nouvelle construction, extension, surélévation et changement de destination		Nombre de place de stationnement en fonction des besoins et des capacités existantes sur le domaine public. Avis obligatoire de la Direction des services techniques municipaux.	UA.12.17.

UA.12.18. Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

UA.12.19. Pour les constructions à usage autre que le logement, le nombre des places résultant du présent article est réduit de 20 % dans un rayon de 150 mètres autour des gares.

UA.12.20. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf en cas d'impossibilité technique ; les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

UA.12.21. Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- la réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- l'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- la concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans ;
- le versement de la participation financière pour non réalisation des aires de stationnement prévue par le code de l'urbanisme.

ARTICLE UA.13./ : Les obligations en matière d’espaces libres et de plantations

- UA.13.1.** Les espaces libres peuvent être implantés à plus d’un mètre du sol naturel uniquement dans le cas de traitement des dalles de parking enterré avec effet de soubassement ou pour rétablir l’horizontalité de la parcelle par rapport à une éventuelle pente du sol naturel . (cf. glossaire) ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).
- UA.13.2.** Les espaces libres résultant de l’application des articles précédents relatifs aux règles d’implantation et d’emprise au sol doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l’exception des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès.
- UA.13.3.** Les espaces verts ou plantés doivent représenter au moins 60% des espaces libres ci-dessus définis. Les espaces libres sur dalle doivent recevoir un traitement paysager.
- UA.13.4.** Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces verts ou plantés ci-dessus définis et au minimum 15% de la superficie totale du terrain.
- UA.13.5.** Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre de haute tige ou dix arbustes par tranche de 100 mètres carrés d’espace libre ; cet arbre doit être planté dans un volume en pleine terre égal à un cube de 2,50 mètres de côté.
- UA.13.6.** Les aires de stationnement en surface doivent comporter un arbre de haute tige par tranche de 200 mètres carrés d’espace libre; cet arbre doit être planté dans un volume en pleine terre égal à un cube de 2,50 mètres de côté.
- UA.13.7.** Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements publics.
- UA.13.8.** Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 du code de l’urbanisme.
- UA.13.9.** Les espaces verts à protéger et à mettre en valeur, désignés au document graphique par un aplat vert, sont soumis aux dispositions de l’article L. 123-1-5-7° du code de l’urbanisme. Leur modification est admise à la condition que la superficie de l’espace vert soit maintenue, que le caractère de l’espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

UA.13.10. Pour toutes plantations d'arbres de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

ARTICLE UA.14./ : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé dans la zone **UA**.

LE GLOSSAIRE

Accès

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert : c'est l'espace affecté à l'entrée ou la sortie entre la voie proprement dite et le terrain, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante.

Acrotère

L'acrotère désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

L'affouillement de sol consiste en l'extraction de terre ou en modification du nivellement existant du sol. L'exhaussement consiste en l'opération inverse.

Alignement

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Arbre de basse et haute tige

L'arbre, dont le première branche est située à moins de 2 mètres du sol à son seuil de maturité est un arbre de basse tige. Il est recommandé pour les arbres de hautes tiges à grand développement de laisser une distance de 8 mètres d'implantation entre le tronc et la façade d'un bâtiment.

L'implantation des arbres et arbustes devront respecter les dispositions du plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé.

Baies et les jours

Est constitutif d'une baie, toute ouverture aménagée dans un mur ou sur un toit, fermée par un châssis fixe ou mobile, servant au passage et/ou à l'éclairage de locaux. Une baie peut être créatrice d'une vue directe.

Une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, un bureau, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface habitable inférieure à 12 mètres carrés, une salle de bains, une buanderie, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous une fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

Balcons

Plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps. Au titre du présent règlement, un balcon est créateur de vues directes.

Clôtures

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public. Elle nécessite une déclaration préalable pour toute élévation ou modification.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre du ou des bâtiments sur le sol tous débords et surplombs inclus, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable (les terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol) par rapport au terrain : un CES de 0,70 sur

un terrain de 1.000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 700 mètres carrés au sol.

Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) exprime le rapport entre la surface de plancher de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part (cf. article R.123-10 du code de l'urbanisme). Il permet de déterminer, en mètres carrés de surface de plancher (telle que définie par le code de l'urbanisme et notamment son article R.111-2), la densité des constructions (tous niveaux confondus, et dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées) par rapport au terrain : un COS de 0,50 sur un terrain de 1.000 mètres carrés permet la construction de 500 mètres carrés de surface de plancher.

Combles

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

Constructions

Travaux, bâtiment, équipement, etc. entrant dans le champ d'application des autorisations de construire et d'occuper le sol, quel qu'en soit la destination ou l'affectation, même ne comportant pas de fondation, et tout ouvrage ou installation, impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou un surplomb du sol.

Au titre du présent règlement, les constructions nouvelles comportent la création ex-nihilo d'un nouveau bâtiment ou d'une nouvelle installation, les travaux sur les constructions existantes, les extensions et les surélévations des constructions existantes, qu'elles soient principales ou annexes.

Constructions annexes

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être une construction non affectée au logement ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois, les réserves, les celliers, etc. ;
- être une construction non contiguë à une construction principale.

La contiguïté s'apprécie sur les éléments des bâtiments effectivement en contact.

Les constructions annexes ont la destination correspondante à la destination d'une construction principale. Elles peuvent être créatrices de surface de plancher au titre du code de l'urbanisme.

Constructions existantes

Toute construction existante avant l'obligation d'obtention d'un permis de construire ou toute construction autorisée par une autorisation d'urbanisme et édifiée régulièrement au regard de celle-ci avant la date d'entrée en vigueur du PLU ou depuis son entrée en vigueur.

Construction mitoyenne

Construction qui partage un mur commun avec la construction voisine.

Courette

Une courette est une cour de 9 mètres carrés maximum située en limite séparative ou à cheval sur la limite séparative.

Destination

La destination représente ce pour quoi la construction a été conçue, réalisée ou transformée. Le code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation. Toute construction affectée au logement à titre principal ou secondaire est à destination d'habitation, y compris les logements de fonction et les chambres de services ;
- l'hébergement hôtelier. Est considéré à destination d'hébergement hôtelier tout établissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration et est exploité toute l'année en permanence ou seulement une ou plusieurs saisons (dans la limite de neuf mois pour un hôtel saisonnier) ;
- les bureaux. Ils sont constitués d'un ensemble de locaux et d'annexes (tels que les couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, d'attente, de réception), où sont exercées des activités de

direction, de service de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou informatique. Quelle que soit leur implantation, les locaux d'une entreprise industrielle affectés à la direction générale, aux services généraux administratifs, financiers, juridiques et commerciaux sont à destination de bureaux ;

- le commerce. Tout local et annexe affecté à la vente de produits ou de services accessible à la clientèle est à destination de commerce. Les activités économiques d'achat de vente et de services dont la présentation directe au public constitue une activité prédominante sont aussi à destination de bureau ;
- l'artisanat. L'activité artisanale consiste en un travail de fabrication, de transformation, de réparation ou de prestation de service (liste fixée par le décret n°98-247 du 2 avril 1998), qu'elle soit exercée à titre principal ou à titre accessoire et obligatoirement immatriculée au répertoire des métiers ;
- l'industrie. Relèvent de l'industrie, les activités économiques qui combinent des facteurs de fabrication (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés à la vente ;
- l'exploitation agricole ou forestière. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, constituant un ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ;
- l'entrepôt : local d'entreposage et/ou de reconditionnement de produits ou de matériaux ; de manière plus générale, tout local relevant des marchandises et matériaux non destinés à la vente aux particuliers et non transformés ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute modification de destination est soumise au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme portant changement de destination.

Dépôts et décharges

Terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebus ou au stockage de déchets et d'ordures, le plus généralement à l'air libre.

Domaine public

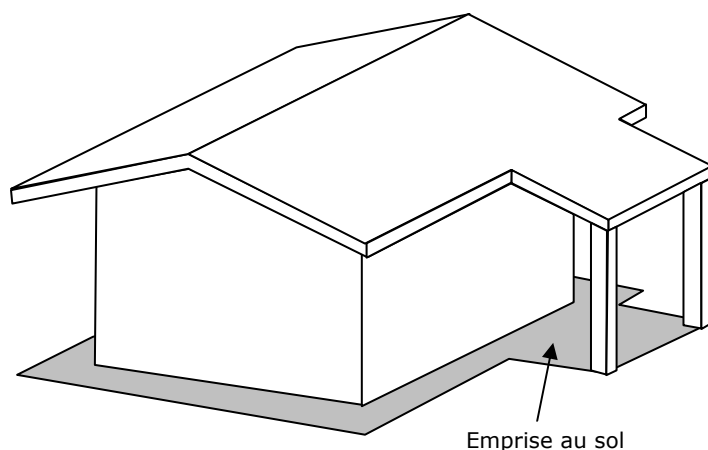
Biens ou ensemble de biens appartenant aux personnes publiques et à leurs établissements publics et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le PLU pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par le code de l'urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités. L'emplacement réservé ne préjuge pas de la propriété ou de son acquisition. Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut faire usage du droit de délaissement qui lui est ouvert par le code de l'urbanisme.

Emprise au sol

Au titre du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (cf. schéma). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales et construction annexes) ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasse de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, escaliers, auvent, etc.).



Emprise d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le (les) alignement(s). Elle se compose de la plateforme (chaussée(s) dédiée(s) à la circulation et emplacements de stationnements) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Emprise publique

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public ou destinée par convention au domaine public dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Equipements publics

Les équipements publics sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements publics :

- les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- les crèches et les garderies ;
- les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- les établissements culturels et les salles spécialement aménagées à cet effet, et ouvertes au public (salle de concert, de spectacle, de dance, etc.) ;
- les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- les lieux de culte ;
- les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées, les cabinets médicaux ;
- les parcs d'expositions ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

Espace boisé classé

Arbres isolés, haies, plantations d'alignement, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, publics ou privés, attenants ou non à des habitations, et que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Espaces libres et les espaces en pleine terre

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

Espaces verts paysagers remarquables

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites « à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ». Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

Extension

Adjonction de construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions au sens du présent règlement.

Façades

La façade désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Faîtage

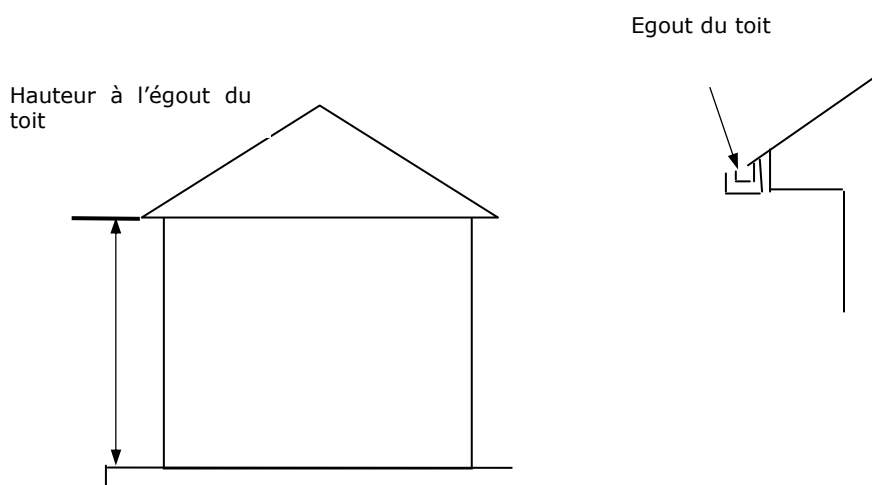
Ligne la plus haute ou point le plus haut du (des) versant(s) d'une toiture à pente(s).

Hauteurs

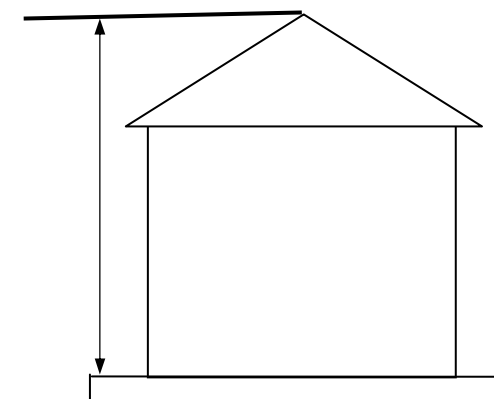
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels.

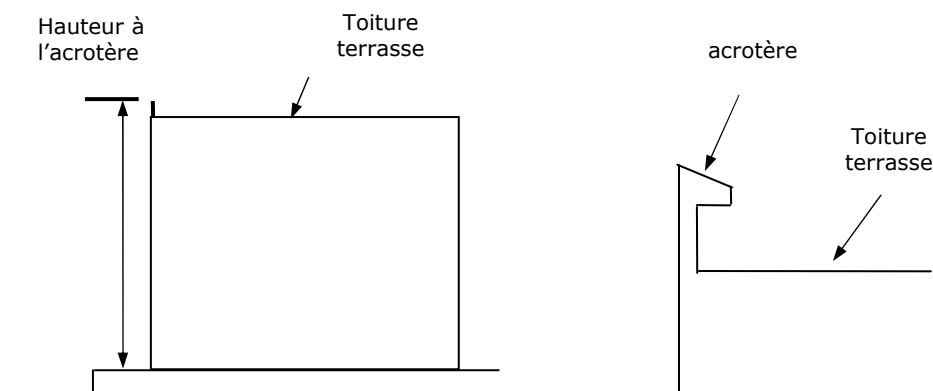
Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade.

La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel (faît du toit en cas de toiture à pentes et acrotère en cas de toiture terrasse). La hauteur à l'égout du toit est mesurée à la gouttière des toitures à pente(s) par rapport au terrain naturel.



Hauteur au faîtage





Héberge

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

Implantation

Emprise qu'un bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol.

Installations classées

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Jours

Ouverture faite aux bâtiments pour qu'ils puissent recevoir de la lumière naturelle. Les jours de souffrance sont des percements à châssis fixes dans

une paroi, qui apportent la lumière naturelle à un local, sans qu'une personne puisse voir à l'intérieur dudit local. Le code civil et la règlement du plan local d'urbanisme réglementent leur position et leurs dimensions.

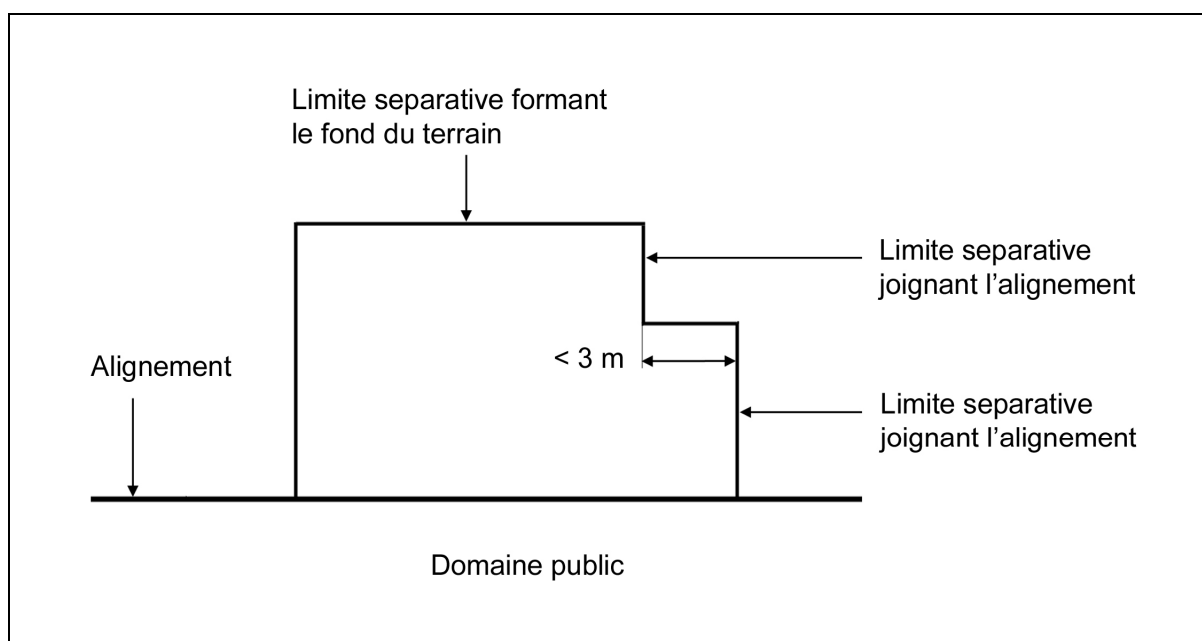
Largeur de façade de terrain

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec le domaine public tel qu'il est défini au présent glossaire, mesurée entre les deux limites séparatives latérales ou entre une limite séparative et l'alignement (en cas de terrain à l'angle de deux rues) d'une même propriété foncière.

Limites séparatives

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- l'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- la limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- la limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- la limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.



Lotissement

Opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncière en vue de l'implantation de bâtiment. La création d'un lotissement est soumise à une autorisation d'urbanisme au titre du code de l'urbanisme.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et l'air aux locaux sous combles. La pose d'une lucarne est soumise à autorisation d'urbanisme.

Marge de recul ou de retrait

Distance imposée par les articles 6 (recul), 7 et 8 (retrait) du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite du terrain supportant cette construction avec le domaine public (article 6), avec les limites séparatives du terrain (article 7) et avec une autre construction sur le même terrain (article 8).

Modénature

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, et en particulier les moulures, les corniches et les bandeaux.

Mur aveugle

Mur sans ouvertures, baies ni jours au titre du présent règlement.

Niveau NGF

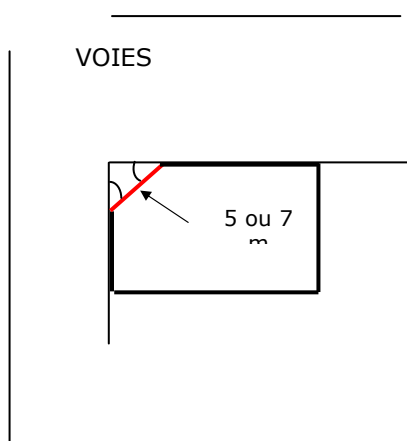
Altitude de référence appelée cote de « Nivellement Général de la France » constituant un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain. Le niveau « zéro » est déterminée par le marégraphe de Marseille et l'Institut Géographique National (IGN).

Oriels

Ce sont des éléments constitués d'une fenêtre ou d'un balcon isolé formant un volume clos en saillie d'une façade.

Pan coupé

La construction doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et égale à 5 mètres de longueur ; lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle d'une rue nationale ou départementale, cette dernière dimension est portée à 7 mètres.



Parcelle

Terme juridique employé pour désigner sur le cadastre les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

Passage d'accès

Lieu permettant d'avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Pignons

Mur extérieur réunissant les murs gouttereaux des façades.

Pentes

La pente d'un terrain est le rapport entre la dénivellation du point haut de l'unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points.
Pente = $(H-h) / D$

H = hauteur du point haut

h = hauteur du point bas

D = distance horizontale entre le point haut et le point bas

Ravalement

Remise en état des façades d'un bien immobilier visant à la fois la préservation technique et la qualité esthétique de l'immeuble.

Reconstruction à l'identique

Bâtiment reconstruit à l'identique d'une construction préexistante et démolie quant à sa destination, son volume et son aspect extérieur.

Recullement/Recul

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

Réhabilitation

Ensemble des opérations intérieures et extérieures qui visent à remettre en état un bâtiment sans procéder à sa démolition.

Rénovation

Opération de construction qui nécessite au préalable la démolition de tout ou partie d'un bâtiment.

Réseaux divers

Ensemble des réseaux de distribution de fluides, d'énergies ou de communication tels que l'adduction d'eau potable, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, la distribution de l'électricité et du gaz, le chauffage urbain, le téléphone et la télédistribution, etc.

Résidentialisation

La résidentialisation est une opération qui consiste à réaménager les abords des immeubles en distinguant l'espace privé résidentiel de l'espace public. L'objectif est de rendre l'espace privé de l'immeuble accessible qu'aux seuls résidents (stationnement privé, clôture, espace vert privatif).

Retrait

Le retrait est l'espace compris entre une limite séparative de terrain et le plan vertical d'une façade, lorsque ce plan est distinct de ladite limite séparative de terrain.

Servitudes de passage

Droit de passage depuis une parcelle enclavée (non desservie par une voie et sans accès direct à cette dernière). La servitude, de droit privé, définit la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations, l'entretien, etc.

Servitude d'utilité publique

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, forêts, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc.). Ces servitudes sont instituées indépendamment du plan local d'urbanisme par des actes administratifs spécifiques, deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies et sont régies par une réglementation qui leur est propre et que le PLU ne peut modifier. La liste des servitudes figurent en annexe du PLU.

Sol naturel

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 : L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (les clôtures) : L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Surélévation

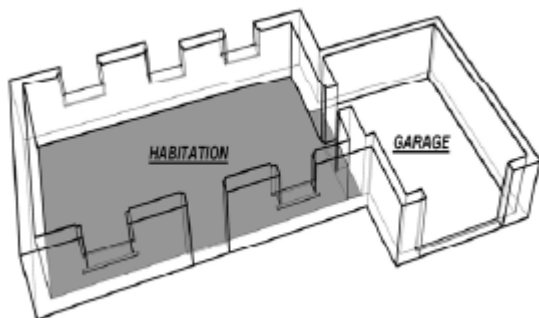
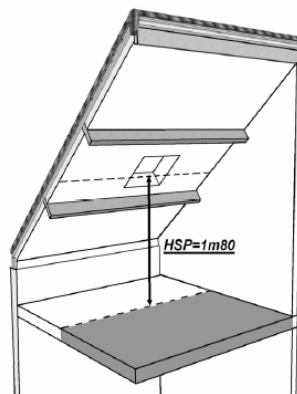
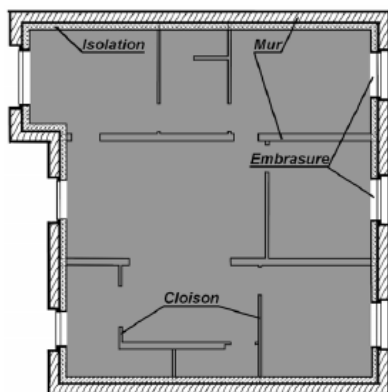
Extension en étage d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de Plancher

La surface de plancher d'une construction s'entend, au sens des articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme, de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des murs des façades de la construction, déduction faite :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies d'ascenseurs et d'escaliers ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des

alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Source :

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Surface plantée de pleine terre

Espace permettant le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique dont les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à la bonne résorption des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructures participant à l'aménagement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux divers, canalisations, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Terrain / unité foncière

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière arrêt du Conseil d'Etat du 27 juin 2005 Commune de Chambéry (req. n° 264.667).

Terrain naturel

Le terrain naturel est regardé comme celui qui existe à la date de l'autorisation de construire avant tout travaux d'adaptations du sol liés à cette autorisation (notamment les travaux d'exhaussement ou d'affouillement et les travaux de nivellement quelque soit leur dimension), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Voie/voirie

Espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie nouvelle

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Voie privée

Passage desservant au moins deux terrains, disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.) et établi sur un fonds privé.

Voie publique

Voie établie sur le domaine public au sens du code général de la propriété des personnes publiques et du code de la voirie routière.

Vues/Vues directes

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;

- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérées comme constituant des vues au sens du présent règlement (pour ces exceptions, les règles des façades sans vues directes s'appliquent) :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieur à 0,80 mètres par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètres de hauteur par rapport au plancher (y compris les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verres translucides ;
- les ouvertures constituées de pavés de verre qui constituent de fait des jours de souffrance intégrés à la façade ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel ;
- les modifications des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Zone non aedificandi

Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations strictement nécessaires au fonctionnement du service public. Elle peut résulter de l'application d'une servitude d'utilité publique ou être le résultat de l'application des règles délimitant des marges de reculement.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés pour des équipements publics :

Désignation du projet	Bénéficiaire	Surface
1- Extension du cimetière Cimetière / parcelles cadastrée section M numéros 44, 49, 51 et section N numéro 144	Commune	567 mètres carrés
2- Réserve foncière Bords de Seine / parcelles cadastrée section AH numéros 1, 2 et 3	Commune	281 363 mètres carrés
3 - Elargissement de la rue Camille Guérin. Avenue des Martyrs de Châteaubriant / parcelle cadastrée section AE numéro 329 partielle	Commune	432 mètres carrés
4 - Réserve foncière pour l' extension du collège Dorval 1 à 5, rue Dorval / parcelles cadastrées section U numéros 12, 191, 9 et 190.	Conseil général du Val-de-Marne	2 629 mètres carrés
5 - Aménagement d'un point de vue Le Trou à Glaise et ses berges / parcelle cadastrée section H numéro 155.	Commune	500 mètres carrés
6 - Prolongement de l'allée des Mimosas. 15 - avenue de l'Aérodrome et 14, allée des Charmilles / parcelle cadastrée section Z numéro 105.	Commune	560 mètres carrés
7 - Création d'un accès au collège Dorval Ruelle du Grattecoq / parcelle cadastrée section U 3.	Commune	207 mètres carrés

Emplacements réservés pour voirie :

Désignation du projet	Bénéficiaire	Surface
1 - RD 136 – Route Charles Tillon (au droit de l'avenue de la Victoire jusqu'à la limite communale avec Thiais)	Conseil général du Val-de-Marne	Elargissement à 24 mètres
2 - Chemin des Carrières	Commune	Elargissement à 10 mètres
3 - Voie de liaison entre la rue du Bas Marin et l'avenue de la Victoire	Commune	Elargissement à 12 mètres

LES ESPACES PUBLICS, LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI ET LES ESPACES VERTS À PROTÉGER

L'espace urbain d'Orly possède un espace public remarquable, dont la protection particulière, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, est méritée par son impact sur la perception du territoire. Il est repéré sur le document graphique. L'espace public protégé est : le vieux lavoir.

L'espace urbain d'Orly comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur le document graphique. Les éléments protégés sont :

- l'église Saint-Germain, classée monument historique depuis 1996 ;
- la fresque du gymnase Youri-Gagarine, œuvre d'Henri Cuesco ;
- le château d'Orly, dans le parc Georges-Méliès ;
- la grille et la maison du gardien du parc Georges-Méliès ;
- le « château », la ménagerie et la grotte de la Maison de l'Enfance ;
- la « maison à façade bois » de la place de la gare ;
- la bibliothèque du quartier Louis-Bonin ;
- l'école du centre ;
- la maison dite « Prouvé » sise avenue de la Victoire.

L'espace urbain d'Orly comprend plusieurs espaces verts, qui méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur le document graphique. Les éléments protégés sont :

- le Parc Méliès
- le Parc Marcel Cachin
- le Parc de la Mairie
- le Parc Urbain des Saules
- le trou à glaise
- le Parc de la Cloche

LA LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES

Le PLU comporte plusieurs espaces boisés classés :

- Six espaces boisés classés au sein du parc Georges-Méliès ;
- deux espaces boisés classés au milieu de la « coulée verte » Jean-Mermoz.

Ces espaces boisés classés couvrent une superficie totale de 1,5 hectare.